



IM NAMEN DER REPUBLIK

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Gitschthaler als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer, Dr. Faber, Mag. Pertmayr und Dr. Weber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, 1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20–22, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, 1020 Wien, Straße der Wiener Wirtschaft 1, vertreten durch Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Unterlassung und Urteilsveröffentlichung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 4. Juni 2024, GZ 33 R 181/23i-27, mit dem das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 31. Oktober 2023, GZ 16 Cg 43/22f-18, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

I. Der Revision der beklagten Partei wird teilweise Folge gegeben.

I.1. Im Umfang des Unterlassungsbegehrens und des Begehrens auf Erteilung der Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung betreffend die Klauseln 1, 2, 3, 4, 5 und 10 wird das klageabweisende Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt.

I.2. Im Umfang der Klausel 6 werden die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abgeändert, dass das Urteil lautet:

„Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, die Empfehlung der Verwendung der nachstehend angeführten oder sinngleicher Klauseln in AGB und/oder Vertragsformblättern im geschäftlichen Verkehr für

Mietverträge für Wohnungen im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes mit freiem Hauptmietzins, soweit diese nicht im Rahmen von Unternehmen zur Erfüllung ihres Betriebszweckes angemietet werden, zu unterlassen, wird abgewiesen:

Klausel 6: Unter die vom Mieter anteilig zu tragenden laufenden öffentlichen Abgaben fallen nach den Grundsätzen des § 21 Abs 2 MRG jene, die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichten sind, mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter nicht überwältzt werden dürfen.

Ebenso wird das Begehren auf Erteilung der Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung in der 'Neuen Kronen-Zeitung' im Hinblick auf die Klausel 6 abgewiesen.“

II. Im Umfang der Klauseln 7, 8, 9, 11, 12, 14, 16 und 17 wird der Revision der beklagten Partei sowohl hinsichtlich des Unterlassungsbegehrens als auch hinsichtlich des Begehrens auf Erteilung der Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung nicht Folge gegeben.

III. Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei deren mit 717,22 EUR an anteiliger Pauschalgebühr bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen. Im Übrigen werden die Kosten des Revisionsverfahrens gegeneinander aufgehoben.

Die Kostenaussprüche der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Berufungsgericht wird die Fällung einer neuen Entscheidung über die Kosten des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens aufgetragen.

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

[1]

Die Klägerin ist ein nach § 29 Abs 1 KSchG

klagelegitimierter Verband.

[2] Die Beklagte ist eine Körperschaft öffentlichen Rechts gemäß § 3 Abs 1 WKG 1998 und als Fachgruppe zur Vertretung der Interessen ihrer Mitglieder, der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, berufen. Im Rahmen ihres Wirkungsbereichs erstellt sie Vertragsformblätter, deren Verwendung sie für den Abschluss von Mietverträgen empfiehlt. Diese stellt sie dem allgemeinen geschäftlichen Verkehr, daher auch für Vertragsabschlüsse mit Verbrauchern, zur Verfügung. Das konkrete Vertragsformblatt zielt auf den Abschluss von Mietverträgen ab, die in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen und eine Vereinbarung über den freien Hauptmietzins zum Inhalt haben.

[3] Die **Klägerin** beehrte, der Beklagten die Empfehlung von zunächst 17 Klauseln für Mietverträge für Wohnungen im Teilanwendungsbereich des MRG mit freiem Hauptmietzins, soweit diese nicht im Rahmen von Unternehmen zur Erfüllung ihres Betriebszwecks angemietet würden, zu untersagen. Weiters beehrte sie die Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung.

[4] Die **Beklagte** beantragte die Klageabweisung.

[5] Das **Erstgericht** gab der Klage hinsichtlich der Klauseln 6, 7, 8, 9 und 11 statt. Das Mehrbegehren auf Untersagung der Empfehlung der Klauseln 1 bis 5, 10, 12 bis 14, 16 und 17 wies es ab.

[6] Das **Berufungsgericht** gab der Berufung der Beklagten gegen den klagestattgebenden Teil des Ersturteils nicht, der Berufung der Klägerin hingegen teilweise Folge und änderte das erstinstanzliche Urteil dahin ab, dass es der Klage insgesamt hinsichtlich der Klauseln 1 bis 12, 14, 16 und 17 stattgab. Hinsichtlich der Klausel 13 bestätigte es die Klageabweisung. Es ließ die Revision wegen des Fehlens von

höchstgerichtlicher Rechtsprechung zu vergleichbaren Klauseln zu.

[7] Die Beklagte erhob eine von der Klägerin beantwortete **Revision** im Umfang der Klagestattgebung.

[8] Die Revision ist **zulässig** und **teilweise berechtigt**.

A. Grundsätze der Klauselprüfung

[9] 1. Der Oberste Gerichtshof hat seine ständige Rechtsprechung zur Klauselprüfung bereits in zahlreichen Verfahren dargelegt:

[10] 2. Die Geltungskontrolle nach § 864a ABGB geht der Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB grundsätzlich vor (RS0037089). Sie bezieht sich auf nachteilige überraschende und ungewöhnliche Klauseln. Objektiv ungewöhnlich ist eine Klausel, die von den Erwartungen des Vertragspartners deutlich abweicht, mit der er also nach den Umständen vernünftigerweise nicht zu rechnen braucht. Der Klausel muss ein Überraschungseffekt innewohnen (RS0014646 [T1]). Entscheidend ist, ob die Klausel beim jeweiligen Geschäftstyp unüblich ist oder ob sie den redlichen Verkehrsgewohnheiten entspricht (RS0105643 [T3]; RS0014627 [T3]). Dabei kommt es nicht allein auf den Inhalt der Klausel an. Diesem kommt vielmehr im Zusammenhang mit der Stellung im Gesamtgefüge des Vertragstextes Bedeutung zu, weil sich das Ungewöhnliche einer Vertragsbestimmung insbesondere aus der Art ihrer Einordnung in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) ergibt (RS0014659 [T2]). Die Bestimmung darf im Text nicht derart versteckt sein, dass sie der Vertragspartner nicht dort vermutet, wo er sie findet, und dort nicht findet, wo er sie vermuten könnte (RS0105643 [T2]; RS0014646 [T14]). Erfasst sind alle dem Kunden nachteiligen Klauseln; eine grobe Benachteiligung nach § 879 Abs 3 ABGB wird nicht

vorausgesetzt (RS0123234). Die Geltungskontrolle ist nicht allein auf Nebenabreden beschränkt, sondern umfasst auch Vertragsbestimmungen über die Begründung, Umgestaltung bzw Erweiterung der Hauptpflichten (RS0014603).

[11] 3. Nach § 879 Abs 3 ABGB ist eine in AGB oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falls einen Teil gröblich benachteiligt. Das dadurch geschaffene „bewegliche System“ berücksichtigt einerseits die objektive Äquivalenzstörung und andererseits die „verdünnte Willensfreiheit“ (vgl RS0016914). Ein Abweichen vom dispositiven Recht wird unter Umständen schon dann eine „gröbliche“ Benachteiligung des Vertragspartners sein können, wenn sich für die Abweichung keine sachliche Rechtfertigung ergibt. Dies ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn die dem Vertragspartner zgedachte Rechtsposition in einem auffallenden Missverhältnis zur vergleichbaren Rechtsposition des anderen steht, wenn also keine sachlich berechtigte Abweichung von der für den Durchschnittsfall getroffenen Norm des nachgiebigen Rechts vorliegt (RS0016914 [T3, T4, T6]). Die Beurteilung, ob eine Klausel den Vertragspartner gröblich benachteiligt, orientiert sich am dispositiven Recht, das als Leitbild eines ausgewogenen und gerechten Interessenausgleichs für den Durchschnittsfall gilt (RS0014676 [T7, T13, T43]).

[12] 4. Gemäß § 6 Abs 3 KSchG ist eine in AGB oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist. Das damit festgelegte Transparenzgebot soll es dem Verbraucher ermöglichen, sich aus den AGB oder dem Vertragsformblatt zuverlässig über seine Rechte und Pflichten bei der Vertragsabwicklung zu informieren (RS0037107 [T3]);

RS0115217 [T41]). Das setzt die Verwendung von Begriffen voraus, deren Bedeutung dem typischen Verbraucher geläufig sind oder von ihm jedenfalls festgestellt werden können. Das können naturgemäß auch Fachbegriffe sein, nicht aber Begriffe, die so unbestimmt sind, dass sich ihr Inhalt jeder eindeutigen Festlegung entzieht; der durch ihre Verwendung geschaffene weite Beurteilungsspielraum schließt es aus, dass der Verbraucher Klarheit über seine Rechte und Pflichten gewinnen kann (RS0115217 [T3]). Das Transparenzgebot begnügt sich nicht mit formeller Textverständlichkeit, sondern verlangt, dass Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln für den Verbraucher „durchschaubar“ sind (RS0122169 [T2]). Mit dem Verbandsprozess soll nicht nur das Verbot von gesetzwidrigen Klauseln erreicht, sondern es sollen auch jene Klauseln beseitigt werden, die den Verbraucher – durch ein unzutreffendes oder auch nur unklares Bild seiner vertraglichen Position – von der Durchsetzung seiner Rechte abhalten können oder ihm unberechtigt Pflichten auferlegen. Daraus kann eine Pflicht zur Vollständigkeit folgen, wenn die Auswirkungen einer Klausel für den Kunden andernfalls unklar bleiben (RS0115219 [T1, T14, T21]; RS0115217 [T8]; RS0121951 [T4]). Im Verbandsprozess nach § 28 KSchG ist im Lichte von § 6 Abs 3 KSchG – wie sonst auch – auf das Verständnis des für die jeweilige Vertragsart typischen Durchschnittsverbrauchers abzustellen (RS0126158).

[13] 5. Im Verbandsprozess nach § 28 KSchG erfolgt die Auslegung der Klauseln im „kundenfeindlichsten Sinn“ (RS0016590). Auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Klauseln kann nicht Rücksicht genommen werden, weil eine geltungserhaltende Reduktion nicht möglich ist (RS0038205).

B. Zu den Klauseln im Einzelnen

1. Zu den Klauseln 1 bis 3**Klausel 1 (§ 3 Z 3 lit a des Mustervertrags):**

Vom Mieter sind als Betriebskosten anteilig zu tragen die vom Vermieter aufgewendeten angemessenen Kosten für ...

- die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadenfall zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar gewordenen Mietgegenstandes ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadenfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend solchen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen; ...

Klausel 2 (§ 3 Z 3 lit a des Mustervertrags):

Vom Mieter sind als Betriebskosten anteilig zu tragen die vom Vermieter aufgewendeten angemessenen Kosten für ...

- die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden; ...

Klausel 3 (§ 3 Z 3 lit a des Mustervertrags):

Vom Mieter sind als Betriebskosten anteilig zu tragen die vom Vermieter aufgewendeten angemessenen Kosten für ...

- die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, und zwar

- gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses

- einschließlich aller Außenfenster;

- gegen *Sturmschäden*;

[14] Die **Klägerin** beanstandete die Klauseln 1 bis 3 nach §§ 864a, 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 sowie § 6 Abs 1 Z 5 KSchG. Diese würden gebrauchsunabhängige Aufwendungen überraschend iSd § 864a ABGB als Betriebskosten definieren und abweichend von § 1099 ABGB dem Mieter auferlegen. Dabei müsse der Vermieter ihm bereits konkret bekannte Kosten dem Mieter nicht bekannt geben. Er könne das ihn treffende Preisrisiko auf den Mieter abwälzen, ohne diesem den Inhalt bereits geschlossener Verträge einschließlich allfälliger Preisanpassungsklauseln offenzulegen. Der Mieter könne dadurch die ihn treffenden (auch zukünftigen) Verpflichtungen nicht abschätzen. Nach § 1099 ABGB müsse der Vermieter die in den Klauseln 1 bis 3 behandelten Aufwendungen selbst tragen. Aufgrund der freien Vereinbarkeit des Mietzinses könne er die voraussichtlichen laufenden Kosten ohnehin in den Mietzins einpreisen, anstatt sie zusätzlich zum Mietzins zu verlangen. Im Fall des Einpreisens in den Mietzins würden das Risiko, ungünstige (Versicherungs-)Verträge abzuschließen, sowie ein mangelndes Bemühen des Vermieters um den Abschluss günstiger (Versicherungs-)Verträge seinen eigenen Ertrag schmälern. Der Vermieter dürfe dieses Preisrisiko nicht unmittelbar auf die Mieter überwälzen. In der Überwälzung der Versicherungsprämien liege zudem ein Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG. Darüber hinaus werde durch die Überwälzung der Versicherungsprämien von der Gefahrtragungsregel des § 1096 ABGB abgewichen, weil die Versicherungsleistungen zur Finanzierung der den Vermieter treffenden Erhaltungspflichten verwendet werden könnten.

[15] Die **Beklagte** replizierte, nach der Entscheidung 6 Ob 172/21v sei eine Überwälzung der im Vollenwendungsbereich nach § 21 MRG vom Mieter zu

tragenden Betriebskosten im Teilanwendungsbereich zulässig. Die freie Mietzinsbildung spreche für die Zulässigkeit der Überwälzung der betreffenden Kosten auf den Mieter. Bei Vereinbarung eines Pauschalmietzinses wäre der Vermieter geneigt, zur Sicherheit höhere Beträge einzukalkulieren. Die Klauseln führten nicht zu einer Abweichung von § 1096 ABGB. Es lägen auch keine unzulässigen Entgelterhöhungen iSd § 6 Abs 1 Z 5 vor. § 864a ABGB sei nicht berührt, weil sich die Klauseln an der erwartbaren Stelle fänden.

[16] Die Klauseln 1 bis 3 wurden von den Vorinstanzen gemeinsam behandelt.

[17] Das **Erstgericht** beurteilte sie als zulässig.

[18] Das **Berufungsgericht** gab der Berufung der Klägerin Folge. Es erblickte einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, weil die Klauseln die Kosten für Versicherungen in Abweichung vom dispositiven Recht (§ 1099 ABGB) dem Mieter auferlegten. Die Versicherungsprämien ermöglichten die Behebung von in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallenden Schäden durch die Versicherung. Durch die Überwälzung der Prämien werde daher auch vom – ebenfalls dispositiven – § 1096 ABGB abgewichen. Zwar sei eine Überwälzung der Betriebskosten im Vollenwendungsbereich des MRG zulässig. Im Teilanwendungsbereich müsse der Mieter durch die beanstandeten Klauseln allerdings die Kombination der Überwälzung von im Vorhinein betraglich nicht festgelegten, von seinem Verbrauch unabhängigen und seiner Einflussnahme entzogenen Betriebskosten mit der freien Mietzinsbildung hinnehmen. Würden die Betriebskosten hingegen in den Mietzins einbezogen, führte dies zu einer besseren Vergleichbarkeit für den Mieter. Bei kundenfeindlichster Auslegung bringe die Klausel keine diese Nachteile aufwiegenden Vorteile für den Mieter, sodass die Abweichung vom dispositiven Recht sachlich nicht

gerechtfertigt sei. Wegen des Verstoßes gegen § 879 Abs 3 ABGB könne eine Beurteilung nach § 6 Abs 3 KSchG unterbleiben.

[19] Die **Revision** der Beklagten macht geltend, die Beurteilung des Berufungsgerichts weiche von der Entscheidung 6 Ob 172/21v ab. Sie lasse zudem außer Acht, dass der Abschluss der Sachversicherungen auch im Interesse der Mieter liege.

[20] 1.1. Gemäß § 1099 erster Satz ABGB hat bei Vermietungen der Vermieter „alle Lasten und Abgaben“ zu tragen, wobei unter „Lasten“ im Wesentlichen Betriebskosten und unter „Abgaben“ die unmittelbar die Liegenschaft betreffenden Abgaben, wie etwa die Grundsteuer, zu verstehen sind (9 Ob 4/23p [Rz 255]; 6 Ob 172/21v [Rz 8]). § 1099 ABGB stellt nachgiebiges Recht dar (RS0018019), sodass die Parteien im Mietvertrag die Überwälzung derartiger Kosten vereinbaren können. (Nur) Im Vollenwendungsbereich des MRG regelt dessen § 21 Abs 1 (samt Verweis auf §§ 22 und 23), welche näher definierten Betriebskosten und öffentlichen Abgaben überwält werden können (*Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB*⁴ § 1099 Rz 4).

[21] Zu den Betriebskosten gemäß § 21 Abs 1 MRG gehören nach der gesetzlichen Definition (unter anderem) die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für:

Z 4: die angemessene Versicherung des Hauses gegen Brandschaden (Feuerversicherung), sofern und soweit die Versicherungssumme dem Betrag entspricht, der im Schadensfall zur Wiederherstellung ausreicht; bestehen für solche Versicherungen besondere Versicherungsbedingungen, die im Schadensfall den Einwand der Unterversicherung des Versicherers ausschließen, so sind die entsprechend diesen Versicherungsbedingungen ermittelten Versicherungswerte als angemessen anzusehen;

Z 5: die angemessene Versicherung des Hauses gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden:

Z 6: die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich der Außenfenster oder gegen Sturmschäden [...].

[22] Im – im vorliegenden Fall relevanten – Teilanwendungsbereich gemäß § 1 Abs 4 MRG kommen (nur) die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. Hauptstücks des MRG zur Anwendung.

[23] 1.2. Der Oberste Gerichtshof hatte in der Entscheidung 6 Ob 172/21v (ImmoZak 2022/6, 16 [*Prader*] = immolex 2022/80, 189 [*Rosifka*] = immolex 2022/148, 330 [*Rosifka*] = ecolex 2022/177, 272 [*Staudigl*] = EvBl 2022/109, 838 [*Painsi*]) in einem Individualverfahren zu einen Mietvertrag im Teilanwendungsbereich gemäß § 1 Abs 4 Z 1 MRG – die Klägerin war Mieterin eines Geschäftslokals in einem Einkaufszentrum – die anteilige Überwälzung von Grundsteuer, Versicherungsprämien und Kosten für einen Betriebsführer auf die Mieterin nach § 879 Abs 3 ABGB zu prüfen. Die Überwälzung wurde als zulässig beurteilt:

[24] Die Vertragsparteien seien in der Festlegung der Mietzinshöhe frei und dürften auch vereinbaren, dass der Mieter die Lasten und Abgaben iSd § 1099 ABGB trage. Im Ergebnis bestehe kein Unterschied, ob die Parteien sich auf einen höheren (pauschalen) Mietzins einigten und der Vermieter die Abgaben und Lasten trage oder ob ein Mietzins und anteilige Abgaben und Lasten geschuldet würden. Dass grundsätzlich die Überwälzung von im Mietrechtsgesetz

genannten Kosten nicht gröblich benachteiligend sei, zeige schon der Umstand, dass diese auch an den im Mietrechtsgesetz besonders geschützten Mieter weitergegeben werden dürften. Bei anderen Lasten und Abgaben sei hingegen im Einzelfall zu prüfen, ob deren Überwälzung gröblich benachteiligend sei (6 Ob 172/21v [Rz 12] = RS0123383 [T2]).

[25] Der Oberste Gerichtshof hat die Beurteilung, bei einem Mietvertrag außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG sei die Überwälzung von im MRG genannten Kosten grundsätzlich als nicht gröblich benachteiligend zu beurteilen, in Verbandsverfahren nach § 29 KSchG, also für Verbraucherverträge, hinsichtlich der Überwälzung der Grundsteuer bestätigt (9 Ob 4/23p [Rz 255 ff] ImmoZak 2024/19, 35 [Grieb] = ecolex 2024/220, 395 [Herrmann]; vgl dazu Rosifka, immolex 2024/124, 289; Berger, immolex 2024/125, 293; 5 Ob 55/25m [Rz 5 f]). Dem Argument, die Grundsteuer sei eine den Vermieter unabhängig von einem Mietverhältnis treffende Substanzsteuer, sodass die Überwälzung auf den Mieter (anstelle des „Einpreises“ in einen Pauschalmietzins) gegen § 879 Abs 3 ABGB verstoße, folgte der Oberste Gerichtshof unter Hinweis auf § 21 Abs 2 MRG nicht (Rz 257 f). Der Umstand, dass der Mieter keine Zugriffsmöglichkeit auf den Grundsteuerbescheid habe, bewirke angesichts deren gesetzlicher Determinierung auch keine Intransparenz der Klausel gemäß § 6 Abs 3 KSchG (9 Ob 4/23p [Rz 261]; vgl 5 Ob 55/25m [Rz 7]).

[26] Die ebenfalls in einem Verbandsverfahren ergangene Entscheidung 8 Ob 74/24a untersagte lediglich eine Klausel, nach der über § 21 Abs 2 MRG hinausgehende öffentliche Abgaben auf den Mieter überwältzt wurden (Rz 69).

[27] Eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs

über eine Verbandsklage gegen Klauseln, mit denen in Mietverträgen außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG die in § 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG angeführten Versicherungsprämien anteilig dem Mieter auferlegt werden, liegt nicht vor.

[28] 1.3. In der Literatur wird eine von § 1099 ABGB abweichende Vereinbarung außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG jedenfalls insoweit als zulässig angesehen, als die Überwälzung der im MRG angeführten Betriebskosten vereinbart wird (*Lovrek* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1099 Rz 9; *Pesek* in *Schwimann/Kodek*, Praxiskommentar⁵ § 1099 ABGB Rz 14).

[29] *Pesek* argumentiert, wenn die Überwälzung nicht wirksam vereinbart werden könnte, würde der Bestandgeber den Bestandszins höher ansetzen; es sei anzunehmen, dass er die Kosten der Lasten und Abgaben, die er überwälzen wolle, sicherheitshalber eher zu hoch als zu niedrig kalkulieren werde. Bei wirtschaftlicher Betrachtung sei die vertragliche Abweichung von § 1099 ABGB daher neutral oder falle „allenfalls“ zugunsten des Bestandnehmers aus. Aufgrund der Möglichkeit der stillschweigenden Einpreisung in den Bestandszins sei die Abweichung von § 1099 ABGB im Hinblick auf § 879 Abs 3 ABGB sachlich gerechtfertigt (*Pesek* in *Schwimann/Kodek*, Praxiskommentar⁵ § 1099 ABGB Rz 13; vgl *ders*, Ist die Überwälzung von Betriebskosten und Wartungspflichten auf den Mieter außerhalb des MRG-Vollenwendungsbereichs [un-]zulässig? wobl 2021, 253).

[30] Hingegen kritisiert *Rosifka* (Überwälzung von Betriebskosten auf den [Wohnungs-]Mieter außerhalb der Vollenwendung des MRG, immolex 2022/148, 330 [332]), die üblichen Formularvereinbarung leisteten die erforderliche Klarheit nicht. Neben dem frei vereinbarten (Hauptmiet-)Zins

sähen sie für alle Nebenkosten bloß einen in Zukunft abzurechnenden monatlichen Akonto-Betrag in vorläufiger Höhe vor, der nichts über die Kostenbelastung für den Mieter aussage. Diese sei ex ante nicht abschätzbar. Sei der Akonto-Betrag zu gering angesetzt, sähen sich die Mieter erst im Nachhinein mit einem Brutto-Mietzins konfrontiert, den sie nicht leisten könnten. Das Risiko von Preissteigerungen und schlechter Verhandlung mit den Vertragspartnern werde auf die Mieter überwältigt. Dafür fehle angesichts verdünnter Vertragsfreiheit die sachliche Rechtfertigung. Die dargelegten Argumente entsprechen jenen der Klägerin.

1.4. Der Senat hat erwogen:

[31] 1.4.1. Das Hauptargument der Klägerin geht dahin, dass sie eine „Einpreisung“ der in § 21 MRG als Betriebskosten definierten Kosten des Vermieters in einen Pauschalmietzins anstelle ihrer Überwälzung auf den Mieter befürworte. Sie argumentiert im Kern mit der besseren Vergleichbarkeit der Bruttomietzinse für Mieter und damit, den Mieter vor Preisänderungen in Vertragsverhältnissen zwischen dem Vermieter und Dritten, auf die die Mieter keinen Einfluss nehmen können, zu schützen.

[32] Dem steht die den §§ 21 ff MRG zu entnehmende gesetzgeberische Wertung entgegen, nach der derartige Nachteile – unter bestimmten Kautelen – dem Mieter auferlegt werden können:

[33] § 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG stellt klar, dass ein Überwälzen der in diesen Bestimmungen angesprochenen Versicherungsprämien auf den Mieter trotz des Einflusses des Vermieters auf die konkrete Prämienhöhe als grundsätzlich legitimes Regelungsmodell zu sehen ist. Auch wenn die Möglichkeit der Überwälzung von Versicherungsprämien gemäß § 21 Abs 4 bis 6 MRG innerhalb dieses Gesetzes im direkten Zusammenhang mit den Mietzinsregelungen des § 16

MRG steht (vgl 5 Ob 124/10m [ErwGr 2.2.]), ändert das nichts daran, dass der Gesetzgeber die Überbindung des Risikos von Preisänderungen sowie das Risiko, die – innerhalb des Angemessenheitskalküls des § 21 Abs 1 Z 4 bis 6 MRG bestehenden – wirtschaftlichen Dispositionen des Vermieters mittragen zu müssen, als ein Regelungsmodell bewertet, das auch den Interessen von Mietern grundsätzlich angemessen Rechnung trägt.

[34] Dass der Vermieter außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG die Möglichkeit hat, derartige Versicherungsprämien in den Mietzins „einzupreisen“, ändert nichts an der gesetzgeberischen Wertung, auch eine zum Mietzins hinzutretende Überwälzung als Betriebskosten als sachgerechte Gestaltungsmöglichkeit anzusehen. Der Umstand, dass der Mieter Dispositionen des Vermieters wirtschaftlich – innerhalb eines bestimmten Rahmens – mittragen muss, macht Klauseln in Mietverträgen im Teilanwendungsbereich des MRG, die § 21 Abs 4 bis 6 MRG nachgebildet sind, daher noch nicht unzulässig iSd § 879 Abs 3 ABGB.

[35] 1.4.2. Die Klägerin argumentiert, die Kosten von Versicherungen seien keine „echten“, mit der Benützung der Liegenschaft verbundenen Betriebskosten, weshalb sie nicht auf die Mieter überwältzt werden dürften. Diese Argumentation geht ins Leere: Die von der Klägerin zitierte Rechtsprechung betraf die Frage der Entgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung in Abgrenzung der Leihe von anderen Titeln der Wohnungsnutzung (9 Ob 28/21i [Rz 10]; 7 Ob 218/14f [ErwGr 3]; 1 Ob 132/08f; 8 Ob 25/06v; RS0019152 [T6]; RS0019169 [T2 bis T4]). Zur Überwälzbarkeit anteiliger Versicherungsprämien oder anderer Kosten in Wohnungsmietverträgen wird darin keine Aussage getroffen.

- [36] Soweit die Klägerin daraus, dass mit den Klauseln 1 bis 3 Kosten, die nicht mit der Benützung der Liegenschaft verbunden sind, als Betriebskosten definiert werden, einen Überrumpelungseffekt iSd § 864a ABGB ableiten will (vgl RS0014646), überzeugt dies angesichts der Verkehrsüblichkeit von Überwälzungsvereinbarungen (vgl *Höllwerth* in GeKo Wohnrecht § 1099 ABGB Rz 5; *Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1099 Rz 1) nicht.
- [37] 1.4.3. Ob bei formularmäßiger Überwälzung ein Verstoß gegen das Transparenzgebot vorliegt (auf diese Möglichkeit hinweisend *Höllwerth* in GeKo Wohnrecht § 1099 ABGB Rz 5), hängt von der konkreten Ausgestaltung der Klauseln ab.
- [38] Die Klägerin beanstandet als intransparent, dass die Klauseln 1 bis 3 keine Verpflichtung des Vermieters vorsehen, die ihm bei Mietvertragsabschluss bereits bekannten Kosten sowie mit den Dienstleistern (Versicherungsunternehmen) allenfalls vereinbarte Preisanpassungsklauseln offenzulegen.
- [39] Dieses Vorbringen zielt auf eine zur Vereinbarung der Überwälzung hinzutretende Informationspflicht des Vermieters ab. Eine solche Information ist allerdings nicht Gegenstand der beanstandeten Klauseln 1 bis 3. Dies ist auch leicht zu erkennen, weil der Mustervertrag für die Angabe der auf den Mietgegenstand konkret entfallenden Belastung (außerhalb der angefochtenen Klauseln) eine individuell auszufüllende Rubrik vorsieht.
- [40] Die Formulierung, dass nur die Prämien einer „angemessenen“ Versicherung überwälzbar sind, entspricht § 21 MRG und gibt den Gesetzeswortlaut, der dem Vermieter einen gewissen Dispositionsspielraum gewährt, in nicht irreführender Weise wieder (vgl 6 Ob 56/19g [ErwGr 5.5.8.]). In der Verwendung des Wortes „angemessen“ liegt daher in

den hier zu beurteilenden Klauseln kein Verstoß gegen das Transparenzgebot.

[41] 1.4.4. Ein verdeckter Preisänderungsvorbehalt, der an § 6 Abs 1 Z 5 KSchG zu messen wäre, ist in der Überwälzung der in § 6 Abs 1 Z 4 und 5 MRG angeführten Versicherungsprämien gemäß den Klauseln 1 bis 3 nicht zu sehen (vgl 9 Ob 4/23p [Rz 262] zur Grundsteuer).

[42] Schließlich enthalten die Klausel 1 bis 3 auch keine von der Gefahrtragungsregel des § 1096 ABGB abweichende Vereinbarung.

[43] 1.5. Ergebnis: Die behauptete Unzulässigkeit der Klauseln 1 bis 3 liegt nicht vor, sodass in diesem Umfang das Urteil des Erstgerichts wiederherzustellen ist.

2. Zur Klausel 4 (§ 3 Z 3 lit a des Mustervertrags):

Vom Mieter sind als Betriebskosten anteilig zu tragen die vom Vermieter aufgewendeten angemessenen Kosten für ...

– die nach den Grundsätzen des § 23 MRG bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung; die Hausbetreuung umfasst die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft; Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese (i) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zzgl des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und

Materialien, (ii) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn, (iii) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach (i).

[44] Die **Klägerin** beanstandete die Klausel 4 aus den bereits zu den Klauseln 1 bis 3 wiedergegebenen Gründen als Verstoß gegen §§ 864a ABGB, 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG sowie wegen eines verdeckten Preisänderungsvorbehalts. Die Klausel entspreche inhaltlich § 23 MRG, der aber nur im Vollenwendungsbereich des MRG anzuwenden und in Mietverträgen im Teilanwendungsbereich unzulässig sei. Sie enthalte dem Mieter die Information über die dem Vermieter bereits bekannten Kosten der Hausbetreuung vor und normiere einen verdeckten Preisänderungsvorbehalt.

[45] Die **Beklagte** bestritt die behauptete Unzulässigkeit und verwies auf § 23 MRG.

[46] Das **Erstgericht** beurteilte die Klausel als zulässig.

[47] Das **Berufungsgericht** gab der Berufung der Klägerin Folge, beurteilte die Klausel als sachlich nicht gerechtfertigte Abweichung von §§ 1099 und 1096 ABGB und daher als gröblich benachteiligend. Sie führe zur Überwälzung von vom Mieter nicht abschätzbaren und nicht beeinflussbaren Kosten.

[48] Die **Revision** der Beklagten sieht die Überwälzung der in §§ 21 ff MRG angeführten Lasten als zulässig an.

Der Senat hat erwogen:

[49] 2.1. Nach § 21 Abs 1 Z 8 MRG gelten als Betriebskosten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für die im § 23 bestimmten angemessenen Aufwendungen für die Hausbetreuung.

[50] § 23 MRG lautet:

„Aufwendungen für die Hausbetreuung

Abs 1: Die Hausbetreuung umfaßt die Reinhaltung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Hausbewohnern benützt werden können, solcher Flächen und Anlagen der Liegenschaft und der in die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers fallenden Gehsteige einschließlich der Schneeräumung sowie die Beaufsichtigung des Hauses und der Liegenschaft.

Abs 2: Aufwendungen für die Hausbetreuung sind, soweit diese

a) durch einen Dienstnehmer des Vermieters erfolgt, das diesem gebührende angemessene Entgelt zuzüglich des Dienstgeberanteils des Sozialversicherungsbeitrags und der sonstigen durch Gesetz bestimmten Belastungen oder Abgaben sowie die Kosten der erforderlichen Gerätschaften und Materialien,

b) durch einen vom Vermieter bestellten Werkunternehmer erfolgt, der angemessene Werklohn,

c) durch den Vermieter selbst erfolgt, der Betrag nach lit a.“

[51] 2.2. Wie bereits zu den Klauseln 1 bis 3 ausgeführt, erweist sich auch hinsichtlich Klausel 4 als entscheidend, dass Überwälzungsvereinbarungen verkehrsüblich sind und das Vertragsformular auf ein vom Gesetzgeber als legitim erachtetes Regelungsmodell zurückgreift, indem es den Gesetzeswortlaut in nicht irreführender Weise wiedergibt.

[52] Die Bedenken hinsichtlich der Transparenz der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannten Kosten betreffen – wie bereits zu den Klauseln 1 bis 3 ausgeführt – nicht die Vereinbarung der Überwälzung, sondern die von der Klägerin zusätzlich geforderte Information über die im Vertragsabschlusszeitpunkt bekannten Kosten. Diese

Information ist allerdings nicht der Regelungsgegenstand der beanstandeten Klausel 4, was – wie zu den Klauseln 1 bis 3 ausgeführt – für den Vertragspartner des Verwenders des Mustervertrags auch leicht erkennbar ist.

[53] Ein Preisänderungsvorbehalt oder eine Abweichung der Erhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB ist der Klausel 4 nicht zu entnehmen.

[54] 2.3. Ergebnis: Es liegt kein Grund für die Untersagung der Empfehlung der Klausel 4 vor. Daher ist insofern das klageabweisende Ersturteil wiederherzustellen.

3. Zur Klausel 5 (§ 3 Z 3 lit a des Mustervertrags):

Zu den Betriebskosten zählen ferner die angemessenen Kosten für die Verwaltung des Mietgegenstandes. Diese Kosten bestimmen sich wie folgt (bitte Verteilungs- bzw Berechnungsschlüssel, derzeitigen Anteil und derzeitigen monatlichen Betrag offenlegen):
[Leerzeile]

[55] Die **Klägerin** beanstandete die Klausel wegen Verstoßes gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

[56] Die **Beklagte** trat dem unter Verweis auf § 21 Abs 2 Z 7 und § 22 MRG entgegen.

[57] Das **Erstgericht** qualifizierte die Klausel als zulässig.

[58] Das **Berufungsgericht** untersagte sie wegen Verstoßes gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG. Es verwies auf seine Ausführungen zu den Klauseln 1 bis 3. Darüber hinaus sei die Formulierung „Verwaltung des Mietgegenstands“ unklar, weil nicht hervorgehe, ob die Verwaltung der „vermieteten Wohnung“ oder „des gesamten Hauses“ gemeint sei.

[59] Die **Revision** der Beklagten sieht die

Überwälzung der in §§ 21 ff MRG angeführten Lasten als zulässig an und verweist auf die im Mustervertrag vorgesehene Leerzeile zur Konkretisierung der Vereinbarung.

Der Senat hat erwogen:

[60] 3.1. Nach § 21 Abs 1 Z 7 MRG gelten als Betriebskosten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für die im § 22 bestimmten Auslagen für die Verwaltung.

[61] Nach § 22 MRG (Auslagen für die Verwaltung) darf der Vermieter „zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u. dgl.“ je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 15a Abs 3 Z 1 MRG jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

[62] Durch die Regelung des § 22 MRG wird dem Vermieter ein Pauschalbetrag für seine Verwaltungsauslagen aller Art als Betriebskostenpost zuerkannt, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob ein Verwalter bestellt ist und ohne Rücksicht auf die tatsächliche Höhe dieser Auslagen (RS0070214 [T1]).

[63] 3.2. Die Überwälzung von Verwaltungskosten des Vermieters im Teilanwendungsbereich des MRG begegnet aus den bereits zu den Klauseln 1 bis 3 dargestellten Erwägungen keinen grundsätzlichen – der Überwälzbarkeit als solcher entgegenstehenden – Bedenken. Aufgrund der Zulässigkeit der freien Mietzinsbildung ist es nicht zu beanstanden, eine derartige Überwälzung vorzunehmen.

[64] 3.3. In der Rechtsprechung wurde eine – von der hier zu beurteilenden Klausel abweichend formulierte – Klausel zur Überwälzung von Verwaltungskosten als intransparent beurteilt (9 Ob 4/23p [Rz 60 ff, Klauseln 7 und 11]): Demnach fielen unter die „Kosten des laufenden Hausbetriebs“ die „Hausverwaltungskosten in einer der

Bestimmung des § 22 MRG analogen Höhe“ (Klausel 7 der Entscheidung 9 Ob 4/23p). Gemäß Klausel 11 wurden den „Kosten des laufenden Hausbetriebs“ auch „das Verwalterhonorar in einer dem bestehenden Verwaltungsvertrag entsprechenden Höhe zugerechnet, soweit es das Honorar analog § 22 MRG übersteigt“. Die Beurteilung als intransparent ergab sich aus der Zusammenschau mehrerer Aspekte: So könne der Formulierung „Kosten in einer analogen Höhe“ entnommen werden, dass der Klausel nur die Höhe, nicht aber der gesetzliche Begriffsinhalt „Auslagen für die Verwaltung“ zu Grunde gelegt werden solle. Allerdings werde die Pauschalierung der Höhe nicht übernommen, was der Determinierung des Begriffsinhalts gesteigerte Bedeutung verleihe. Die Verwaltungskosten würden in zwei widersprüchliche Bereiche aufgesplittet, das zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Honorar nicht offen gelegt. Es fehle eine Bezugnahme auf die Angemessenheit der Kosten. Beim Verbraucher könne der Eindruck entstehen, dass lediglich eine Kostenbelastung in der von § 22 MRG für den Vollenwendungsbereich vorgesehenen Höhe vorgesehen sei.

[65] 3.4. Die im vorliegenden Verfahren zu beurteilende Klausel 5 ist demgegenüber nicht geeignet, einen irreführenden Eindruck beim Verbraucher zu erwecken:

[66] Die Klausel 5 schränkt die Überwälzung auf die Kosten einer „angemessenen“ Verwaltung ein statt einen Höchstbetrag vorzusehen. Sie ist insofern klar formuliert. In der Beschränkung auf den angemessenen Aufwand kann angesichts der vom Gesetzgeber für den Vollenwendungsbereich des MRG gebilligten Überwälzung von pauschalierten Verwaltungskosten keine unsachliche Ausgestaltung der Rechtsstellung der Mieter erblickt werden. Dass die Klausel von den Kosten der Verwaltung des „Mietobjekts“ spricht, anstatt auf die „Verwaltung des

Hauses“ (so § 22 MRG) abzustellen, lässt weder eine Benachteiligung der Mieter noch eine Intransparenz erkennen. Soweit sich die Klägerin in der Revisionsbeantwortung dagegen ausspricht, einzelne von ihr beispielhaft angeführte Kosten den Verwaltungskosten zu unterstellen, wird damit keine Intransparenz der Klausel 5 iSd § 6 Abs 3 KSchG aufgezeigt. Im Übrigen sieht die Klausel 5 ohnehin die Konkretisierung durch die Vertragsparteien vor.

[67] Eine Preisanpassungsklausel iSd § 6 Abs 1 Z 5 KSchG ist auch in der Klausel 5 nicht zu sehen.

[68] 3.5. Ergebnis: Die Revision der Beklagten ist auch hinsichtlich der Klausel 5 berechtigt. Das klageabweisende Urteil des Erstgerichts ist wiederherzustellen.

4. Zur Klausel 6 (§ 3 Z 3 lit b des Mustervertrags):

Unter die vom Mieter anteilig zu tragenden laufenden öffentlichen Abgaben fallen nach den Grundsätzen des § 21 Abs. 2 MRG jene, die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichten sind, mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf den Mieter nicht überwältzt werden dürfen.

[69] Die **Klägerin** beanstandete die Klausel 6 nach § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG. Es bestehe keine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Grundsteuer zusätzlich zum Mietzins. Die Klausel lasse die Mieter über die Art und Höhe der anfallenden öffentlichen Abgaben im Unklaren.

[70] Die **Beklagte** verwies auf § 21 Abs 2 MRG und die Entscheidung 6 Ob 172/21v.

[71] Die **Vorinstanzen** untersagten die Empfehlung der Klausel. Sie sei intransparent iSv § 6 Abs 3 KSchG, weil die Begriffe „öffentliche Abgabe“ und „landesgesetzliche

Bestimmungen“ unbestimmt seien und der Durchschnittsmieter nicht wisse, welche landes- und bundesgesetzlichen Abgaben zu entrichten seien. Dass § 21 Abs 2 MRG eine wortgleiche Regelung enthalte, ändere daran nichts.

[72] Die **Revision** der Beklagten wendet sich gegen die Beurteilung als gröblich benachteiligend oder intransparent.

Der Senat hat erwogen:

[73] 4.1. Nach § 21 Abs 2 MRG sind die anteilig anrechenbaren öffentlichen Abgaben die von der Liegenschaft, auf die sich der Mietvertrag bezieht, zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwältzt werden dürfen.

[74] 4.2. Der Oberste Gerichtshof beurteilte die Überwälzung konkret der Grundsteuer sowohl gegenüber einem Geschäftsraummieter in einem Individualverfahren (6 Ob 172/21v) als auch in Verbandsverfahren (9 Ob 4/23p [Klausel 8, Rz 261]; 5 Ob 55/25m) als zulässig. Hingegen beurteilte er eine Klausel als intransparent, nach der in Mietverträgen im Teilanwendungsbereich des MRG „die anteiligen die Liegenschaft belastenden sonstigen öffentlichen Abgaben“ neben der Grundsteuer unter die Kosten des laufenden Hausbetriebs fielen. Dazu wurde insbesondere hervorgehoben, dass für den Mieter unklar bleibe, welche „sonstigen“ öffentlichen Abgaben er zu tragen haben würde.

[75] 4.3. Die im vorliegenden Fall zu beurteilende Klausel unterscheidet sich von der Klausel 9 der Entscheidung 9 Ob 4/23p dadurch, dass die dort bestehenden Abweichungen von § 21 Abs 2 MRG in der vorliegenden Klausel 6 nicht gegeben sind: Die zu 9 Ob 4/23p beurteilte Klausel sprach von den „die Liegenschaft belastenden“ anstatt

(wie § 21 Abs 2 MRG) „von der Liegenschaft zu entrichtenden“ Abgaben; es fehlte die Einschränkung auf „laufende“ Abgaben, wodurch die Überwälzung einmaliger oder anlassbezogener Abgaben ermöglicht wurde, sowie die Einschränkung um jene Abgaben, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwält werden dürfen. Dazu kam die inhaltlich unpassende Einordnung der Abgaben als Kosten des laufenden „Hausbetriebs“ (vgl zu all dem 9 Ob 4/23p [Rz 260 iVm Rz 251 bis 253]).

[76] Die in der Entscheidung 9 Ob 4/23p herausgearbeiteten Abweichungen der dortigen Klausel 9 von § 21 Abs 2 MRG liegen jedoch in der vorliegenden Klausel 6 sämtlich nicht vor. Die hier zu beurteilende Klausel 6 gibt die dem Vermieter von § 21 Abs 2 MRG zugestandene Möglichkeit der Überwälzung öffentlicher Abgaben gleichlautend wieder. Zur grundsätzlichen Zulässigkeit der Überwälzung auch in Mietverträgen im Teilanwendungsbereich des MRG bestehen auch hier keine Bedenken. Eine gröbliche Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB dadurch, dass die öffentlichen Abgaben iSd § 21 Abs 2 MRG nicht in einen Pauschalmietzins eingepreist werden, ist daher zu verneinen.

[77] Dass sich öffentliche Abgaben im Lauf der Zeit ändern können und auch zukünftig neu geschaffene Abgaben unter die Definition der Klausel 6 bzw des § 21 Abs 2 MRG fallen können, macht die Klausel auch nicht intransparent.

[78] 4.4. Es bleibt zu beurteilen, ob die Überwälzung öffentlicher Abgaben die Angabe der im Vertragsabschlusszeitpunkt von der Definition erfassten Abgaben und deren Höhe erfordert. Damit verlangt die Klägerin – wie zu den bereits oben beurteilten Klauseln – eine zur Überwälzung hinzutretende Information für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Diese ist nach dem Vertragsformular

allerdings an anderer Stelle vorgesehen und daher erkennbar nicht Gegenstand der beanstandeten Klausel 6. Eine Intransparenz der Klausel 6 ergibt sich daraus nicht.

[79] 4.5. Ergebnis: Die Revision der Beklagten ist hinsichtlich der Klausel 6 berechtigt. Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind im klageabweisenden Sinn abzuändern.

5. Zur Klausel 7 (§ 3 Z 3 lit c des Mustervertrags):

Zu den vom Mieter anteilig zu tragenden besonderen Aufwendungen zählen nach den Grundsätzen des § 24 Abs 1 und 2 MRG die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen und die Kosten für die Betreuung von allen Mietern zur Verfügung stehenden Grünanlagen.

[80] Die **Klägerin** beanstandete die Klausel als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB und intransparent. Sie verwies dazu auf die zur Klausel 1 vorgebrachten Gründe und ergänzte, die Klausel lasse den Mieter im Unklaren darüber, welche Kosten für den Betrieb bzw die Betreuung welcher Anlagen anfielen und welche Kostenbelastung damit verbunden sei.

[81] Die **Beklagte** trat dem unter Hinweis auf ihr zur Klausel 1 erstattetes Vorbringen entgegen. Ergänzend brachte sie vor, jedem interessierten Mieter müsse klar sein, welches die Gemeinschafts- und Grünanlagen des konkreten Hauses seien.

[82] Die **Vorinstanzen** beurteilten die Klausel 7 als intransparent, weil für den Mieter nicht klar sei, welche Gemeinschafts- und Grünanlagen erfasst seien.

[83] Die **Revision** der Beklagten hält dem entgegen, die Klausel erfasse in transparenter Weise alle Gemeinschaftsanlagen und die allen Mietern zur Verfügung stehenden Grünanlagen. Eine vollständige Aufzählung der vorhandenen Gemeinschaftsanlagen sei nach § 6 Abs 3 KSchG

nicht geboten, weil es sich um zahlreiche Anlagen handeln könne und eine Aufzählung stets nur den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erfasse. Darüber hinaus werde das vorliegende Vertragsmuster für die Verwendung bei unterschiedlichen Liegenschaften empfohlen.

Der Senat hat erwogen:

[84] 5.1. Die mit der Klausel korrespondierende Regelung des MRG, anhand derer der Begriffsinhalt des Wortes „Gemeinschaftsanlagen“ ausgelegt wird, findet sich in § 24 Abs 1 und 2 MRG, welche im Teilanwendungsbereich des MRG nicht zur Anwendung kommen. Sie lauten:

[85] § 24 Abs 1:

„Ist der Hauptmieter eines Mietgegenstandes auf Grund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung berechtigt, eine der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienende Anlage des Hauses, wie einen Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche zu benützen, so bestimmt sich sein Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes dieser Anlage – soweit nicht das Heizkostenabrechnungsgesetz anzuwenden ist – nach den Grundsätzen des § 17.

Abs 2: Zu den besonderen Aufwendungen iSd Abs 1 zählen auch die Kosten für die Betreuung von Grünanlagen sowie für den Betrieb von sonstigen Gemeinschaftsanlagen, die allen Mietern zur Verfügung stehen.“

[86] 5.2. § 24 MRG regelt die Aufteilung bzw Verrechnung der Kosten des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen. Sie unterscheidet zwischen der Verteilung der Gesamtkosten des Betriebs für Anlagen, deren Benützung dem Hauptmieter eines Mietgegenstands aufgrund des Mietvertrags oder einer anderen Vereinbarung zusteht (Abs 1) und der Verteilung der Gesamtkosten des Betriebs für

Gemeinschaftsanlagen, die – entweder vereinbarungsgemäß oder naturgegeben (vgl RS0070271) – von vornherein allen Mietern zur Verfügung stehen (Abs 2), ohne dass es einer Benützungsvereinbarung bedarf (Egglmeier-Schmolke/Schinnagl in GeKo Wohnrecht § 24 MRG Rz 2 f). Dabei ist das Kriterium einer Gemeinschaftsanlage iSd § 24 Abs 1 MRG, dass es jedem Mieter rechtlich (= vereinbarungsgemäß) freisteht, sie gegen Beteiligung an den Kosten des Betriebs zu benutzen (RS0069987 [insb T17]; RS0070297 [T4, T10]). Eine Gemeinschaftsanlage liegt bei Anlagen, die aufgrund ihrer Art der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses zu dienen bestimmt sind (vgl RS0070297; 10 Ob 6/20k [Rz 21]), allerdings dann nicht vor, wenn einzelnen Mietern das Recht eingeräumt wurde, die Benützung der Anlage durch andere Mieter von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebs hinausgehenden Entgelts abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen (RS0070297 [T3]). Da es auf die rechtliche Zulässigkeit der Benützung ankommt, sind der Inhalt des Mietvertrags und allfällige sonstige ausdrückliche oder schlüssige Vereinbarungen maßgeblich (6 Ob 179/23a [Rz 13]).

[87] 5.3. Die angefochtene Klausel 7 enthält weder eine Definition dessen, was unter Gemeinschaftsanlage zu verstehen sein soll, noch stellt sie klar, ob dadurch der Begriffsinhalt entsprechend der Auslegung des § 24 MRG maßgeblich sein soll. Sie bildet auch die grundlegende Struktur des § 24 MRG nicht nachvollziehbar ab: Sofern die in § 24 Abs 1 MRG zuzuordnenden Anlagen angesprochen sein sollen, fehlt jeder Hinweis auf die Verknüpfung der Kostentragung mit der Gestattung der Nutzung. Es geht auch nicht – wie zu den oben behandelten Klauseln – darum, bloß

die aktuelle Kostenbelastung an anderer Stelle im Vertrag ersichtlich zu machen, sondern es fehlt überhaupt jeder Hinweis auf die von § 24 Abs 1 MRG vorausgesetzten Vereinbarungen über die Nutzung konkreter Anlagen. Dass der von der Beklagten empfohlene Mustervertrag nicht sämtliche auf unterschiedlichen Liegenschaften bestehenden Gemeinschaftsanlagen konkret aufzählen kann, liegt auf der Hand. Der Versuch, mit der Klausel 7 eine für eine Vielzahl unterschiedlicher Liegenschaften anwendbare Formulierung zu finden, lässt den Vertragspartner des Verwenders der empfohlenen Klausel allerdings schon über die Kriterien, die dem Vorliegen einer Gemeinschaftsanlage und der Zulässigkeit der Kostenüberwälzung zugrunde liegen, im Unklaren.

[88] 5.4. Ergebnis: Zutreffend erkannte das Berufungsgericht die Klausel 7 als intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG.

6. Zu den Klauseln 8 und 9 (§ 4 Z 1 und 2 des Mustervertrags):

Klausel 8:

In Abänderung der Erhaltungsregelung des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB wird vereinbart, dass den Vermieter die Erhaltungspflicht im Umfang des im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden § 3 Abs 1 und Abs 2 Z 1 bis 3 MRG trifft. Demnach obliegt dem Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses, der Mietgegenstände und der zur gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard sowie die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner des Hauses. Innerhalb des Mietgegenstandes umfasst diese Erhaltungspflicht jedoch nur die erforderlichen

Arbeiten zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten. Die Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst ferner die Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen, wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen oder zentralen Waschküchen erforderlich sind, es sei denn, dass alle Mieter des Hauses für die gesamte Dauer ihres Mietvertrages auf die Benützung der Anlage verzichten; ist die Erhaltung einer bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebes einer vergleichbaren neuen Anlage wirtschaftlich nicht vertretbar, so ist anstelle der Erhaltung der bestehenden Anlage eine vergleichbare neue Anlage zu errichten.

Klausel 9:

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die dafür bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten, und soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder um die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Klarstellend wird festgehalten, dass dementsprechend dem Mieter die Wartung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten

Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten obliegt.

[89] Die **Klägerin** brachte vor, die Klauseln 8 und 9 verstießen gegen § 9 KSchG, § 1096 Abs 1 Satz 2 und 3 sowie § 879 Abs 3 ABGB, die Klausel 9 zusätzlich gegen § 6 Abs 3 KSchG.

[90] Beide Klauseln griffen in zwingende Gewährleistungsrechte und das zwingend gestellte Mietzinsminderungsrecht ein und verschöben die vertragliche Äquivalenz im Hinblick auf die Erhaltungspflichten des Vermieters und die Instandhaltungspflichten des Mieters gegenüber § 1096 ABGB ohne sachliche Rechtfertigung zu Lasten des Mieters. Die Klausel 9 sei zudem intransparent, weil sie den Mieter im Unklaren darüber lasse, wie weit seine Wartungs- und Instandhaltungspflichten reichten, damit dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwachse.

[91] Die **Beklagte** brachte zu den Klauseln 8 und 9 vor, diese seien nicht intransparent, sondern übernähmen die Regelungen von § 3 (Klausel 8) und § 8 (Klausel 9) MRG. § 1096 ABGB werde nicht abbedungen; es liege auch kein Verstoß gegen § 9 KSchG vor. Die Klauseln konkretisierten lediglich den geschuldeten Zustand des Bestandobjekts und verteilten die Erhaltungspflichten. Dem Mieter würden lediglich die ihn im Vollenwendungsbereich des MRG geregelten Pflichten auferlegt. Daher liege eine gröbliche Benachteiligung nicht vor.

[92] Die **Vorinstanzen** untersagten die Empfehlung der Klauseln 8 und 9.

[93] Das **Berufungsgericht** führte aus, die Klausel 8 sei gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, weil sie einseitig und ohne sachliche Rechtfertigung die Erhaltungspflichten des Vermieters gegenüber dem

dispositiven Recht – konkret dem im Teilanwendungsbereich des MRG anzuwendenden § 1096 ABGB – einschränke. Sie sei aufgrund der Formulierung „im Besonderen“ vor der Aufzählung auch intransparent. Darüber hinaus regle sie nicht, wer für die Erhaltung der von der Vermieterpflicht nicht umfassten Bereiche „zuständig“ sei.

[94] Zur Klausel 9 führte es aus, nach § 1096 ABGB treffe die Erhaltungspflicht den Vermieter, was mangels einer § 8 MRG entsprechenden Regelung im ABGB auch die Wartung umfasse. Die Klausel 9 bilde § 8 MRG nach. Das reiche als sachliche Rechtfertigung für die Abweichung von § 1096 ABGB allerdings nicht aus. Die Klausel verpflichte den Mieter zudem zur Behebung von Schäden, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstünden und weiche daher auch von der dispositiven Bestimmung des § 1109 ABGB ab. Sie sei gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Die Klausel 9 sei zudem intransparent. Das folge aus der beispielhaften Aufzählung „wie im Besonderen...“ sowie aus der fehlenden Definition der Begriffe „Instandhalten“ und „Warten“, deren Abgrenzung schon in §§ 3, 8 MRG nicht eindeutig sei.

[95] Zur Klausel 8 macht die **Revision** der Beklagten geltend, in der Entscheidung 3 Ob 195/21d sei die Überwälzung von Erhaltungspflichten des Vermieters auf den Mieter als zulässig beurteilt worden. Die Entscheidung 9 Ob 4/23p habe nicht – wie im vorliegenden Fall – die vertragliche Abbildung der gesetzlichen Regelungen der §§ 3, 8 Abs 1 Satz 2 MRG zum Gegenstand gehabt. Sie sei daher nicht einschlägig. Darüber hinaus stünden die (gegenüber §§ 3, 8 MRG weitergehenden) Pflichten des Vermieters nach § 1096 ABGB in keinem Zusammenhang mit der im Teilanwendungsbereich des MRG geltenden freien Mietzinsbildung. Das leite sich daraus ab, dass es auch im

Vollanwendungsbereich des MRG eine Konstellation gebe, in der die Vermieter zur freien Mietzinsbildung berechtigt seien, nämlich im Anwendungsbereich des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes 1971 (RBG 1971). Der Einschub „im Besonderen“ diene der Verdeutlichung und enthalte keine Einschränkung.

[96] Zur Klausel 9 bringt die Beklagte in ihrer Revision vor, es sei nicht gröblich benachteiligend, die im Vollanwendungsbereich nach § 8 MRG vom Mieter vorzunehmenden Wartungs- und Instandhaltungspflichten in Mietverträgen im Teilanwendungsbereich auf den Mieter zu überwälzen. Es gehe darum, dass regelmäßige Überprüfungen durchgeführt würden und die Mieter, die durch den täglichen Gebrauch Einfluss auf die Verschleißteile nehmen könnten, ihren Wartungspflichten nachkämen. Die Mieter könnten den Wartungsbedarf besser erkennen. Beispielhaft obliege ihnen die regelmäßige Überprüfung und Wartung der Therme, wodurch sichergestellt werde, dass der Vermieter über ein Gebrechen oder einen ernsten Schaden informiert werde, damit er seinen Pflichten nachkommen könne. Nach der Entscheidung 3 Ob 195/21d sei die Gewährung eines Äquivalents für die Abweichung vom dispositiven Recht nur bei genereller Überwälzung, nicht aber bei weitreichender Überwälzung von Erhaltungspflichten erforderlich. Im vorliegenden Fall würden keine Erhaltungsarbeiten überwälzt, sondern dem Mieter lediglich die Wartungs- und Instandhaltungspflichten nach § 8 Abs 1 MRG auferlegt. Darüber hinaus werde die Rollenaufteilung in den Mietzins „eingepreist“. Die Klausel 9 sei nicht intransparent, weil sich der Gesetzgeber in § 8 MRG derselben Formulierung bediene. Eine vollständige Aufzählung aller Anlagen sei zudem weder möglich noch würde die Rechtslage dadurch für den Mieter transparenter.

Der Senat hat erwogen:

[97] 6.1. Gemäß § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB ist der Bestandgeber verpflichtet, „das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören“. Im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG ist der Bestandgeber nach Übergabe des Bestandobjekts grundsätzlich zur umfassenden Erhaltung des Mietgegenstands im vertraglich vereinbarten, das heißt im Zweifel in „brauchbarem“ Zustand verpflichtet (RS0020724 [T3]). Dem Bestandnehmer obliegt (lediglich) grundsätzlich die Wartung des Bestandgegenstands (*Pletzer* in GeKo Wohnrecht § 1096 ABGB Rz 45).

[98] Das Regelungskonzept des MRG ist abweichend ausgestaltet:

[99] § 3 MRG regelt die Erhaltungspflicht des Vermieters und verdrängt im Umfang der Erhaltung § 1096 ABGB (vgl RS0124632 [insb T5, T6]; RS0124630 [T2]).

[100] Daneben normiert § 8 MRG eine von der Rechtslage des ABGB abweichende und dem ABGB unbekannt Instandhaltungspflicht des Mieters (*H. Böhm/Pletzer* in GeKo Wohnrecht § 8 MRG Rz 5). § 8 MRG legt diesem auch bestimmte Wartungsarbeiten auf (vgl nur 7 Ob 97/24a [Rz 1] immolex 2025/35, 94 [*Neugebauer-Herl*]).

[101] Zwischen der Instandhaltungspflicht des Mieters nach § 8 MRG und der Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG ergibt sich ein sogenannter „Graubereich“, in dem weder den Vermieter noch den Mieter eine Instandhaltungspflicht trifft (7 Ob 97/24a [Rz 1]; vgl *Pletzer* in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG Rz 17).

[102] Aufgrund dieses Zusammenspiels der §§ 3 und 8 MRG, die jeweils von § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB abweichen,

erscheint es angezeigt, die an diese Bestimmungen des MRG angelehnten Klauseln 8 und 9 zusammen zu behandeln.

[103] 6.2. Die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG ist, sofern es um das Mietobjekt an sich geht, vergleichsweise eingeschränkt (*Pletzer* in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG [Rz 15]). Gleichzeitig geht § 3 MRG über § 1096 ABGB hinaus (*Pletzer* in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG Rz 15; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²³ [2015] § 3 MRG Rz 1):

[104] Das gilt einerseits für die Verpflichtung, nicht nur die (eentlichen) Mietgegenstände, sondern auch allgemeine Teile des Hauses und die Gemeinschaftsanlagen zu erhalten, und andererseits für die Verpflichtungen zu Neueinführungen und Umgestaltungen in Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen (§ 3 Abs 2 Z 4 MRG) und die Installation von Einrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs samt Messvorrichtungen (*Pletzer* in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG Rz 15; *Würth/Zingher/Kovanyi* in Miet- und Wohnrecht I²³ [2015] § 3 MRG Rz 1). Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass der Bestandgeber auch nach dem ABGB zur Instandhaltung jener allgemeinen Teile des Hauses verpflichtet ist, die der Bestandnehmer nach Vertrag oder Verkehrsübung zu benützen berechtigt ist (*Lovrek* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1096 Rz 28; RS0106104).

[105] Gleichzeitig – und darin besteht eine Einschränkung gegenüber der Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB – ist die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG daran gebunden, dass ein Grund des § 3 Abs 2 MRG gegeben ist (9 Ob 27/10a wobl 2011/62, 133 [*Vonkilch*]; immolex 2013/10, 49 [*Prader*]): Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, sind nach § 3 Abs 2 Z 2 MRG – im Gegensatz zu § 1096 ABGB – nur dann von der Erhaltungspflicht des Vermieters erfasst, wenn

es sich um die Behebung von ernststen Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Gegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben (9 Ob 27/10a).

[106] 6.3. Eine dem Mieter entsprechend § 8 Abs 1 Satz 2 und 3 MRG auferlegte Instandhaltungspflicht – für die, wie ausgeführt, § 1096 ABGB keine parallele Regelung enthält – ist eine für den „mietrechtlichen Alltag“ besonders wichtige Regelung (vgl. *H. Böhm/Pletzer* in *GeKo Wohnrecht* § 8 MRG Rz 36).

[107] In der Kommentarliteratur wird bemerkt, dass ein stimmiges Konzept der Abgrenzung von Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters von der Erhaltungspflicht des Vermieters, das auch die Fragen der Erhaltung mitgemieteter Sachen sinnvoll löst, fehle und in systematischer Zusammenschau entwickelt werden müsse (vgl. *H. Böhm/Pletzer* in *GeKo Wohnrecht* § 8 MRG Rz 36; siehe ebendort zu den Begriffen der Erhaltung bzw Instandhaltung).

[108] 6.4. Der Oberste Gerichtshof judiziert zur Erhaltungspflicht des Vermieters in Mietverhältnissen, die gemäß § 1 Abs 4 MRG dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen, dass die – der Inhaltskontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB zu unterziehende (vgl. 9 Ob 4/23p [Rz 26]) – generelle Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter in AGB oder Vertragsformblättern, ohne dafür ein entsprechendes Äquivalent zu gewähren, als sachlich nicht gerechtfertigte Abweichung vom dispositiven Recht (§ 1096 ABGB, §§ 3 und 8 MRG) zu sehen ist.

[109] In der Entscheidung 9 Ob 4/23p (ImmoZak 2024/19, 35 [*Grieb*] = *ecolex* 2024/220, 395 [*Herrmann*]; vgl. *Kothbauer*, *immolex* 2024/122, 282; *Böhm*,

immolex 2024/123, 286; *Rosifka*, immolex 2024/124, 289; *Berger*, immolex 2024/125, 293; *Erhart*, wobl 2025, 45) beurteilte der Oberste Gerichtshof insgesamt zehn die Erhaltungspflichten betreffende Klauseln, die das Berufungsgericht in einer Gesamtschau betrachtet hatte (vgl Rz 109), als unzulässig. Dabei erwiesen sich die Klauseln 19 und 20 als unzulässig, weil sie in intransparenter Weise auf die übrigen Vertragsbestimmungen („soweit sich aus dem vorliegenden Vertrag nichts Gegenteiliges ergibt“) verwiesen, darunter auch auf die gröblich benachteiligende Klausel 1, die die Verwendung des Mietgegenstands zu (irgend-)einem bestimmten Zweck schlechthin ausschloss. Die beurteilten Klauseln enthielten weiters einen unzulässigen Ausschluss der Erhaltungspflicht für mitvermietete Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen (Klausel 21), eine intransparent (Klausel 23) bzw gröblich benachteiligend (Klausel 24) ausgestaltete Wartungsverpflichtung, eine intransparente, weil an die unzulässige Überwälzung von Erhaltungspflichten anknüpfende Befugnis des Vermieters zur Ersatzvornahme auf Kosten des Mieters (Klausel 27) und einen ebenfalls an die unzulässige Überwälzung von Erhaltungsarbeiten anknüpfenden Verzicht auf Investitionsersatz (Klauseln 30, 34). Als intransparent beurteilt wurde auch die Verpflichtung des Mieters zur Erhaltung des Mietgegenstands sowie seiner Einrichtungen und Anlagen, soweit „keine Erhaltungspflicht der Vermieterin gegeben [sei] (Behebung ernster Schäden des Hauses, Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen, Erhaltung der allfällig mitvermieteten Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage)“ (Klausel 25). Zu dieser Klausel wurde ausgeführt, selbst wenn man sie als ausreichend bestimmt erachte, sei sie gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Vermisst wurde eine

sachliche Rechtfertigung für die Abweichung vom dispositiven Recht, die etwa in einer transparenten und bestimmten Darstellung der Anrechnung auf den Mietzins als Kriterium einer umfassenden Interessenabwägung zugunsten der Vermieterin berücksichtigt werden könne (Klausel 25 [Rz 145 ff]). Eine Klausel, wonach die Abweichung von § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB bei der Bemessung des Hauptmietzinses Berücksichtigung finde, indem die auf den Mieter übertragenen Wartungs- und Erhaltungsarbeiten auf den Hauptmietzins angerechnet würden, wurde mangels jeglichen Hinweises darauf, dass es auf die für den jeweiligen Einzelfall maßgeblichen Angaben ankommen solle, allerdings als intransparent beurteilt.

[110] In der Entscheidung 8 Ob 74/24a wurde eine Klausel, nach der der Vermieter verpflichtet ist, „nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten das Mietobjekt in Stand zu halten und dem Mieter den bedungenen Gebrauch zu ermöglichen“, als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB beurteilt, weil keine sachliche Rechtfertigung für die Beschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters gegenüber der dispositiven Regelung des § 1096 ABGB erkennbar war (Klausel 56 [Rz 107 ff]).

[111] 6.5. Die im vorliegenden Verfahren zu beurteilende Klausel 8 unterscheidet sich von der zu 8 Ob 74/24a als gröblich benachteiligend erkannten Klausel 56 dadurch, dass sie umfassender – und nicht nur durch die § 3 Abs 1 MRG entsprechende Bezugnahme auf die „rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten“ – an das Regelungskonzept des § 3 MRG anknüpft.

[112] Dieses Regelungskonzept wird in der Klausel 8 allerdings nicht zur Gänze übernommen: So bildet die

Klausel 8 die Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters gegenüber § 1096 ABGB – neben der Bezugnahme auf die „rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten“ – auch insofern ab, als die Erhaltungspflicht „innerhalb des Mietgegenstandes“ nur im Umfang der Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefahr und nicht umfassend besteht. Diese Einschränkung gilt – entsprechend § 3 Abs 2 Z 2a MRG – nur für mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte nicht. Hingegen wurden von den Erweiterungen der Erhaltungspflicht des Vermieters in § 3 Abs 2 MRG gegenüber § 1096 ABGB lediglich jene entsprechend § 3 Abs 2 Z 3 MRG betreffend Gemeinschaftsanlagen übernommen, nicht hingegen die erweiterten Pflichten des Vermieters gemäß § 3 Abs 2 Z 4 und 5 MRG.

[113] Das Argument der Beklagten, die Klausel 8 bilde die Erhaltungspflichten des Vermieters nach § 3 MRG nach, trifft daher nur eingeschränkt zu: Es wird zwar die Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG gegenüber § 1096 ABGB übernommen, die Erweiterung des Pflichtenkatalogs des Vermieters gemäß § 3 Abs 2 MRG allerdings nur partiell. Das Leitbild des vom Gesetzgeber als angemessen erachteten Interessenausgleichs (vgl RS0014676 [T7, T13, T43] zum dispositiven Recht) wird daher durch die Klausel 8 nicht umgesetzt.

[114] Dazu kommt, dass von der in § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB (dispositiv) vorgegebenen umfassenden Erhaltungspflicht des Vermieters zusätzlich durch die Normierung von Instandhaltungspflichten des Mieters nach dem Vorbild des § 8 MRG (in Klausel 9) abgewichen wird.

[115] Eine sachliche Rechtfertigung für die

Einschränkung der Erhaltungspflichten des Vermieters gegenüber dem dispositiven Recht (§ 1096 ABGB) ist daher in der Gesamtbetrachtung der Klauseln 8 und 9 jedenfalls nicht ersichtlich.

[116] Ergebnis: Die Klausel 8 ist wegen der sachlich nicht gerechtfertigten Abweichung von § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB gröblich benachteiligend nach § 879 Abs 3 ABGB. Auf die übrigen Argumente der Klägerin gegen die Zulässigkeit der Empfehlung der Klausel 8 muss daher nicht eingegangen werden. Die Revision der Beklagten ist hinsichtlich der Klausel 8 nicht berechtigt.

[117] 6.6. Zur Klausel 9 ist – bereits unabhängig von der von § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB abweichenden Auferlegung einer Instandhaltungspflicht zum Nachteil des Mieters – die auch vom Berufungsgericht erkannte Intransparenz der Klausel gemäß § 6 Abs 3 ABGB für die Unzulässigkeit ihrer Empfehlung ausschlaggebend:

[118] Zutreffend wies das Berufungsgericht auf die fehlende Klarheit des Gegenstands der Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters hin. Für den durchschnittlichen Mieter ist keinesfalls klar und verständlich, was unter „dem Mietgegenstand und den dafür bestimmten Einrichtungen“ zu verstehen ist. Zu dieser Abgrenzungsfrage werden in der Kommentarliteratur insbesondere Unklarheiten im Zusammenhang mit der Instandhaltungspflicht betreffend allgemeine Teile des Hauses und Gemeinschaftsanlagen erörtert: *H. Böhm/Pletzer* führen aus, man könnte meinen, aus der demonstrativen Erwähnung der Leitungs- und Beheizungsanlagen sowie aus dem Klammerhinweis „einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen“ folge eine diesbezügliche Instandhaltungspflicht des Mieters, während das Gegenteil zutreffe und die aufgezählten Anlagen nur insoweit von der

Instandhaltungspflicht des Mieters umfasst seien, als sie nicht allgemeine Teile des Hauses oder eine Gemeinschaftsanlage betreffen (vgl. *H. Böhm/Pletzer* in *GeKo Wohnrecht I* § 8 MRG Rz 44 mit zahlreichen weiterführenden Nachweisen). Die mangelnde Überblickbarkeit des Gegenstands der dem Mieter mit der Klausel 9 auferlegten Pflichten wird dadurch anschaulich illustriert.

[119] Die Beklagte kann sich hinsichtlich der Klausel 9 auch nicht mit Erfolg auf das Argument stützen, keine höheren Transparenzanforderungen erfüllen zu müssen als der Gesetzgeber, dessen Formulierungen die Klausel übernehme. Dies folgt schon daraus, dass die Klausel keinen Hinweis darauf enthält, dass sie § 8 MRG nachgebildet sei. Der Mieter erfährt daher nicht, dass die Auslegung des schwer verständlichen Wortlauts der Klausel 9 an der Rechtsprechung der Gerichte zu § 8 MRG orientiert sein könnte. Dazu kommt, dass der Klausel nicht zu entnehmen ist, ob eine derartige Bindung an die Rechtsprechung überhaupt intendiert ist. Dieselbe Unklarheit trifft auch auf den Umfang der Instandhaltungspflicht „so, dass dem Vermieter und den anderen Mietern kein Nachteil entsteht“, zu.

[120] Ergebnis: Die Klausel 9 wurde vom Berufungsgericht zutreffend als intransparent iSd § 6 Abs 3 MRG beurteilt. Auf die übrigen behaupteten Gründe für die Unzulässigkeit ihrer Empfehlung muss nicht eingegangen werden. Die Revision der Beklagten ist insofern nicht berechtigt.

7. Zur Klausel 10 (§ 4 Z 3 des Mustervertrags):

Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

[121] Die **Klägerin** beanstandete einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG. Es bestehe keine im

Teilanwendungsbereich des MRG zur Anwendung kommende Norm, die eine derartige Verpflichtung vorsehe. Darüber hinaus ziele die Klausel darauf ab, die Erhaltungspflicht des Vermieters für Schäden außerhalb des Mietgegenstands auf die Behebung ernster Schäden zu beschränken. Gleichzeitig solle dem Mieter eine Anzeigepflicht für Schäden außerhalb seines Bestandgegenstands auferlegt werden. Für den Mieter bleibe unklar, was mit ernsten Schäden des gesamten Hauses gemeint sei. Die Klausel verpflichte den Mieter auch dann zur Anzeige, wenn er unverschuldet dazu nicht in der Lage sei oder der Vermieter bereits Kenntnis vom Schaden habe.

[122] Die **Beklagte** hielt demgegenüber, der Regelungsinhalt der Klausel 10 finde sich in § 1097 Satz 2 ABGB und § 8 Abs 1 Satz 3 MRG; eine gröbliche Benachteiligung liege nicht vor.

[123] Das **Erstgericht** beurteilte die Klausel als zulässig.

[124] Das **Berufungsgericht** gab der Berufung der Klägerin Folge und untersagte die Empfehlung der Klausel 10. Diese sei zwar nicht gröblich benachteiligend nach § 879 Abs 3 ABGB: § 1097 ABGB statuiere eine Rechtspflicht des Bestandnehmers, die den Zweck habe, den Bestandgeber in die Lage zu versetzen, seiner Instandhaltungspflicht nachzukommen (RS0020583; *Lovreč* in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1097 Rz 1). Nach dem Wortlaut beziehe sich § 1097 ABGB auf das gesamte Haus und nicht nur auf den Bestandgegenstand; der Mieter habe dem Vermieter auch Mängel an den allgemeinen Teilen des Hauses anzuzeigen (*Lovreč* aaO Rz 4). Die Klausel weiche von der dispositiven Regelung des § 1097 ABGB nicht zum Nachteil des Mieters ab. Die Klausel 10 sei allerdings intransparent, weil sie eine Verpflichtung statuiere, deren Verletzung wohl Schadenersatzansprüche nach sich ziehen könne. Es fehle ein

Hinweis auf diese Rechtsfolge und ihre Voraussetzungen.

[125] Die Beklagte macht in ihrer **Revision** geltend, die Klausel entspreche § 1097 Satz 2 ABGB und § 8 Abs 1 Satz 3 MRG. Ein Hinweis auf eine Haftung sei nicht erforderlich, zumal diese auch aus § 1096 und § 1097 ABGB gefolgert werden könne. Das Berufungsgericht strebe eine Überregulierung an, wenn es verlange, auf die Rechtsfolgen allfälliger Pflichtverletzungen und die Voraussetzungen hinzuweisen. Aufgrund der Vielzahl möglicher Fälle, in denen keine Anzeigepflicht vorliege und/oder schuldlos verletzt werde, wäre das Aufzählen aller Voraussetzungen sinnlos und könne zur Intransparenz führen.

Der Senat hat erwogen:

[126] 7.1. Aus dem Transparenzgebot kann eine Pflicht zur Vollständigkeit folgen, wenn die Auswirkungen einer Klausel für den Kunden andernfalls unklar bleiben (RS0115219). Eine Klausel, die zwar nur eine geltende Rechtslage wiedergibt, dies aber unvollständig, sodass der Verbraucher einen unrichtigen Eindruck von seiner Rechtsposition bekommen kann, ist intransparent (RS0115219 [T55]). Von einer Verletzung des Transparenzgebots ist auszugehen, wenn eine wesentliche Information weggelassen wird und ihr Fehlen geeignet ist, beim Adressaten eine unrichtige Vorstellung von seinen Rechten zu erwecken und ihn von der Verfolgung berechtigter Ansprüche abzuhalten (vgl 8 Ob 24/17p [ErwGr II.3.]; 6 Ob 127/21a [Rz 40]).

[127] Daher wurden in Verbandsprozessen Klauseln als unzulässig beurteilt, die Schadenersatzpflichten oder die Verpflichtung des Kunden, Nachteile zu tragen, vorsahen, ohne gesetzliche Haftungsbeschränkungen zugunsten des Kunden wiederzugeben (9 Ob 26/15m [Klausel 12]; 8 Ob 24/18i [Klausel 8]). Ebenso wurde die Pflicht zur Vollständigkeit als verletzt angesehen, wenn eine Klausel

aufgrund der unvollständiger Wiedergabe der Ausnahmen von der Haftungsprivilegierung des Unternehmers geeignet war, den Kunden von der Geltendmachung ihm zustehender höherer Ansprüche abzuhalten (6 Ob 127/21a [Klausel 20, Rz 40]).

[128] Im vorliegenden Fall besteht keine vergleichbare Gefahr: Die Klausel statuiert eine Anzeigepflicht des Mieters. Der von der Klägerin vermisste Hinweis auf allfällige Schadenersatzpflichten des Mieters bei schuldhafter Verletzung dieser Pflicht ist nicht geeignet, beim Mieter unrichtige Vorstellungen über seine Rechte und Pflichten in Bezug auf die Anzeige von Schäden zu erwecken. Zu Unrecht ging das Berufungsgericht daher von der Intransparenz der Klausel wegen des Fehlens von Ausführungen zu den schadenersatzrechtlichen Folgen dieser Vertragsverletzung aus.

[129] 7.2. Zur Beurteilung der Klausel 10 nach § 879 Abs 3 ABGB ist auf die Ausführungen des Berufungsgerichts zu verweisen, die die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung nicht in Zweifel zieht.

[130] 7.3. Ergebnis: Die Revision der Beklagten erweist sich hinsichtlich der Klausel 10 als berechtigt. Das klageabweisende Urteil des Erstgerichts ist wiederherzustellen.

8. Zur Klausel 11 (§ 4 Z 4 des Mustervertrags):

Kommt der Mieter seiner Wartungs- und Instandhaltungspflicht schuldhaft nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Verstreichen einer gesetzten angemessenen Frist die Durchführung der notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters veranlassen.

[131] Die **Klägerin** erblickte in der Klausel einen Verstoß gegen § 6 Abs 3, § 9 KSchG, § 1096 Abs 1 Satz 2 und

3 sowie § 879 Abs 3 ABGB, weil die Klausel auf die unzulässige Klausel 9 verweise.

[132] Die **Beklagte** hält dem entgegen, die Klausel 9 sei zulässig. Daran anknüpfend sei die Regelung ausgewogen, weil Ansprüche gegen den Mieter dessen Verschulden, die vergebliche Aufforderung durch den Vermieter und das Verstreichen einer angemessenen Frist voraussetzten.

[133] Die **Vorinstanzen** untersagten die Empfehlung der Klausel 11. Die Klausel normiere Rechtsfolgen für die Verletzung der Wartungs- und Instandhaltungspflichten nach Klausel 9. Da diese Klausel gröblich benachteiligend und intransparent sei, sei auch die Klausel 11 unzulässig (RS0122040).

Der Senat hat erwogen:

[134] 8.1. Die Beurteilung der Klausel 11 durch das Berufungsgericht ist zutreffend (§ 510 Abs 3 ZPO). Die Klausel 11 knüpft an die unzulässige Überwälzung von Instandhaltungspflichten auf den Mieter mit Klausel 9 an. Nach der Rechtsprechung führt die Unzulässigkeit der Bestimmung, auf die verwiesen wird, zwingend zur Unzulässigkeit der verweisenden Bestimmung (9 Ob 4/23p [Klausel 27, Rz 159]; RS0122040).

[135] 8.2. Dass die im vorliegenden Fall zu beurteilende Klausel nicht wie die Klausel 27 der Entscheidung 9 Ob 4/23p an „vertraglich bedungene“ Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters anknüpft, sondern keinen ausdrücklichen Hinweis auf die vertragliche Vereinbarung enthält („kommt der Mieter seiner Wartungs- und Instandhaltungspflicht schuldhaft nicht nach ...“), ändert daran nichts. Wie ausgeführt, liegt in der Normierung einer Instandhaltungspflicht des Mieters eine von der Rechtslage des ABGB massiv abweichende Regelung (vgl *H. Böhm/Pletzer* in GeKo Wohnrecht § 8 MRG Rz 5). Die

Klausel 11, die in einem in den Teilanwendungsbereich des MRG fallenden Vertrag, also in einer Konstellation, in der § 8 MRG nicht zur Anwendung kommt, an die Instandhaltungspflichten des Mieters anknüpft, nimmt daher notwendigerweise auf eine vom dispositiven Recht abweichende, vertraglich gestaltete Rechtslage Bezug.

[136] Ergebnis: Die Revision der Beklagten ist hinsichtlich der Klausel 11 nicht berechtigt.

9. Zur Klausel 12 (§ 4 Z 5 des Mustervertrags):

Der Mieter hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zuzurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste und Gehilfen) 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- und Anzeigepflicht entstanden sind.

[137] Die **Klägerin** beanstandete einen Verstoß gegen § 6 Abs 3, § 9 KSchG, § 1096 Abs 1 Satz 2 und 3 sowie § 879 Abs 3 ABGB. Die Klausel sei intransparent, weil unklar sei, welcher Personenkreis unter dem Mieter „zuzurechnende[n] Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste und Gehilfen)“ zu verstehen sei. Die Klausel enthalte keine abschließende Aufzählung des umfassten Personenkreises. Unklar sei etwa die Haftung für Verschulden von Brief- oder Paketzustellern. Der Ausdruck „Gehilfen“ lasse offen, ob auch Besorgungsgehilfen erfasst seien.

[138] Die Klausel 12 sehe eine Verpflichtung zur Naturalrestitution vor. Nach dem dispositiven Recht könne der Vermieter nach Rückstellung der Bestandsache Geldersatz verlangen, wobei er sich die verlängerte Lebensdauer nach dem Grundsatz „neu für alt“ anrechnen lassen müsse. Eine solche Beschränkung sei in der Klausel nicht vorgesehen; der

Vermieter könne vielmehr auf Vertragszuhaltung ohne Vorteilsanrechnung dringen. Darin liege ein Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB. Soweit eine Vorteilsanrechnung erfolgen solle, sei die Klausel intransparent. Gröblich benachteiligend sei zudem die Verpflichtung, sämtliche Schäden, auch Bagatellschäden, von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen.

[139] Darüber hinaus ergebe sich die Unzulässigkeit aus dem Verweis auf die unzulässige Klausel 9. Ein solcher Verweis sei in der vom Obersten Gerichtshof in der Entscheidung 6 Ob 181/17m als zulässig beurteilten Klausel 19 nicht vorhanden gewesen.

[140] Die **Beklagte** verwies auf die Ausführungen zu den Klauseln 9 und 11. In der Entscheidung 6 Ob 181/17m sei eine nahezu idente Klausel als transparent beurteilt worden. Die demonstrative Aufzählung schaffe mehr Klarheit als eine vollständige Aufzählung aller nach § 1313a ABGB zuzurechnenden Personen. Der Begriff „zuzurechnende Personen“ enthalte einen Verweis auf die allgemeine Rechtslage.

[141] Das **Erstgericht** beurteilte die Klausel 12 als zulässig.

[142] Das **Berufungsgericht** gab der Berufung der Klägerin Folge. Die Klausel sei schon deshalb unzulässig, weil sie an die unzulässigen Klauseln 9 (Instandhaltung und Wartung) und 10 (Anzeigepflicht) anknüpfen. Eine geltungserhaltende Reduktion komme nicht in Betracht (RS0038205).

[143] Die Beklagte macht in ihrer Revision geltend, die Klauseln 9 und 10 seien gesetzeskonform, sodass aus der Bezugnahme darauf keine Unzulässigkeit der Klausel 12 resultiere. Darüber hinaus wiederholte sie ihr bereits in erster Instanz erstattetes Vorbringen.

Der Senat hat erwogen:

[144] 9.1. In der Entscheidung 6 Ob 181/17m (dazu *Palma*, wobl 2018, 218; *Riss*, wobl 2018/74, 228; *Rosifka*, immolex 2019, 312) wurde eine mit der hier zu beurteilenden Klausel 12 beinahe idente Klausel (Klausel 19) im Hinblick auf § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG als zulässig beurteilt. Der Wortlaut unterschied sich von der hier zu beurteilenden Klausel 12 nur dadurch, dass der Beispielkatalog im Klammerausdruck zusätzlich „Angestellte“ und „Kunden“ anführte. Die Entscheidung wurde damit begründet, dass der Mieter nach der Rechtsprechung zu § 1111 ABGB auch für das Verschulden der ihm zurechenbaren Personen einstehen müsse, etwa für Familienangehörige, Personal und Gäste (RS0020683). Die Klausel enthalte daher keine Abweichung vom dispositiven Recht. Auch eine Intransparenz nach § 6 Abs 3 KSchG aufgrund des „nicht exakt bestimmten“ Begriffs der zuzurechnenden Personen wurde verneint.

[145] Gröblich benachteiligend sind demgegenüber Klauseln, die eine verschuldensunabhängige Erfolgshaftung vorsehen (vgl jüngst 8 Ob 74/24a [Klausel 68]). Unter Transparenzgesichtspunkten wurde zudem das Einstehenmüssen für das Verschulden der dem Mieter „zurechenbaren“ (anstatt „zuzurechnenden“) Personen (ohne Beispielkatalog) als unzulässig beurteilt (3 Ob 32/23m [Klausel 19]; dazu *Böhm*, immolex 2024/123, 286).

[146] 9.2. Das Berufungsgericht hat allerdings zutreffend erkannt, dass im vorliegenden Fall ein in der zitierten Vorjudikatur nicht maßgeblicher Aspekt ausschlaggebend ist: In der Entscheidung 6 Ob 181/17m war eine Anknüpfung an dem Mieter unzulässiger Weise auferlegte Pflichten nicht Gegenstand der Beurteilung. Im vorliegenden Fall ist auf die Unzulässigkeit der Normierung von

Instandhaltungspflichten des Mieters mit Klausel 9 zu verweisen. Da Instandhaltungspflichten des Mieters im dispositiven Recht des ABGB nicht angesprochen sind, ist – auch ohne ausdrückliche Erwähnung – hier eine Bezugnahme auf die vertragliche Gestaltung der Klausel 9 gegeben. Die Anknüpfung daran macht auch die Klausel 12 unzulässig. Es kann auf die zutreffende Beurteilung des Berufungsgerichts verwiesen werden (§ 510 Abs 3 ABGB).

[147] Ergebnis: Die Revision der Beklagten ist hinsichtlich der Klausel 12 nicht berechtigt.

10. Zur Klausel 14 (§ 5 Z 3 des Mustervertrags):

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit dies zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist.

[148] Die **Klägerin** behauptete einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG. Für die Zulässigkeit von Eingriffen in das Gebrauchsrecht des Mieters sei eine Interessenabwägung vorzunehmen, die in der Klausel nicht vorgesehen sei. Die Bezugnahme auf „wichtige Gründe“ sei nicht deckungsgleich mit einem gerechtfertigten Interesse des Vermieters. Zudem fehlten die Einschränkungen der Duldungspflicht iSd § 8 Abs 3 MRG. Aufgrund des Vollständigkeitsgebots des § 6 Abs 3 KSchG wäre auch der Hinweis geboten, dass das Recht des Mieters auf Mietzinsminderung selbst dann unberührt bleibe, wenn er verpflichtet sei, Eingriffe in sein Mietrecht zuzulassen.

[149] Die **Beklagte** brachte vor, die Klausel entspreche wörtlich § 8 Abs 2 Z 1 MRG. Die Geringhaltung der Belästigung des Mieters entspreche bereits dem objektiven Recht. Allerdings sei klar, dass der Vermieter zu Erhaltungsarbeiten verpflichtet sei und Arbeiten zu den genannten Zwecken im wohlverstandenen Interesse des Mieters lägen. Eine Wiederholung der Anordnung der Mietzinsminderung sei vom Gesetzgeber in § 8 Abs 2 Z 1 MRG als entbehrlich erachtet worden. Dem Vermieter dürfe die wortgleiche Formulierung nicht vorgeworfen werden.

[150] Das **Erstgericht** beurteilte die Klausel als zulässig.

[151] Das **Berufungsgericht** gab der Berufung der Klägerin Folge und untersagte die Empfehlung der Klausel 14. Im Vollenwendungsbereich des MRG sei das Betretungsrecht des Vermieters in § 8 Abs 2 Halbsatz 1 MRG geregelt. Für den Teilanwendungsbereich des MRG werde es aus § 1098 ABGB abgeleitet. Nach § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB habe der Bestandgeber den Bestandnehmer im bedungenen Gebrauch nicht zu stören. Der Bestandnehmer müsse aber bestimmte Eingriffe hinnehmen, soweit sie die Ausübung seiner Mietrechte nicht wesentlich erschweren oder gefährdeten. Um zu prüfen, ob die Maßnahme zumutbar sei, werde auch jenseits des Vollenwendungsbereichs eine Interessenabwägung vorgenommen. Je schwerwiegender die Interessen des Vermieters einen Eingriff forderten, desto eher sei die Zumutbarkeit gegeben. Diese Pflicht des Mieters sei überdies dadurch eingeschränkt, dass es sich um wirklich notwendige Maßnahmen des Hauseigentümers handeln müsse und es die einzige Möglichkeit sei, das Haus und dessen Bewohner vor Nachteilen zu bewahren.

[152] Die Klausel bilde die – hier nicht anwendbare – Fallgruppe des § 8 Abs 2 Z 1 MRG ab. Der Oberste

Gerichtshof habe sich in der Entscheidung 9 Ob 4/23p mit einer vergleichbaren Klausel im Teilanwendungsbereich des MRG beschäftigt und ausgesprochen, dass sie in der Voraussetzung „notwendig oder zweckmäßig“ ohne erkennbare sachliche Rechtfertigung vom dispositiven Recht, nämlich von § 1096 ABGB, abweiche. Dies deshalb, weil es sich im Teilanwendungsbereich um eine notwendige, wenn auch nicht einzig mögliche Maßnahme des Vermieters handeln müsse. Die Klausel sei daher gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

[153] Die Beklagte macht in ihrer **Revision** geltend, die Klausel entspreche wörtlich § 8 Abs 2 Z 1 MRG. In der Literatur werde vertreten, dass die Duldungspflichten des § 8 Abs 2 MRG im Teilanwendungsbereich des MRG analog anzuwenden seien. Selbst wenn dies nicht der Fall sei, liege in der Vereinbarung keine gröbliche Benachteiligung. Jedenfalls sei die Klausel teilbar und allenfalls nur in der Wortfolge „oder zweckmäßig“ unzulässig.

Der Senat hat erwogen:

[154] 10.1. Zutreffend (§ 510 Abs 3 ZPO) erkannte das Berufungsgericht, dass für die Beurteilung der vorliegenden Klausel 14 die in der Entscheidung 9 Ob 4/23p zur Klausel 28 (Rz 271 ff iVm Rz 167) dargelegten Erwägungen relevant sind. Entscheidend ist demnach, dass die Duldungspflicht des Mieters im Teilanwendungsbereich des MRG verlangt, dass es sich um wirklich notwendige Maßnahmen des Hauseigentümers handeln muss (vgl RS0020936). Dass Maßnahmen „notwendig oder zweckmäßig“ sind, reicht demnach nicht aus. Aus den in der Entscheidung 9 Ob 4/23p zur Klausel 28 ausgeführten Erwägungen ergibt sich auch die Unzulässigkeit der hier zu beurteilenden Klausel 14.

[155] Maßgeblich für die Teilbarkeit einer Klausel ist die Beurteilung, ob materiell eigenständige

Regelungsbereiche vorliegen. Das ist dann der Fall, wenn die Bestimmungen isoliert voneinander wahrgenommen werden können (vgl RS0121187 [T1]). Dabei kommt der sprachlichen Unselbstständigkeit ein gewisses Gewicht zu (vgl RS0121187 [T11]).

[156] 10.2. Im vorliegenden Fall regelt die Klausel 14 die Voraussetzungen, unter denen der Mieter die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstands zu dulden hat, worin eine Voraussetzung alternativ entweder in der Ausprägung „notwendig“ oder in der Ausprägung „nützlich“ vorliegen muss. Darin liegen keine materiell eigenständigen Regelungsbereiche, die zu einer Teilnichtigkeit der Klausel 14 führen könnten.

[157] Ergebnis: Hinsichtlich der Klausel 14 ist die Revision der Beklagten nicht berechtigt.

11. Zur Klausel 16 (§ 6 Z 2 des Mustervertrags):

Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm getätigten Investitionen auf Ersatzansprüche. Ausgenommen davon sind Ansprüche für von ihm getätigte Aufwendungen, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters gefallen sind (§ 1036 ABGB).

[158] Die **Klägerin** behauptete einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB wegen sachlich nicht gerechtfertigter Abweichung vom dispositiven Recht. Selbst wenn man den Ausschluss des Ersatzanspruchs des Mieters für bloß nützliche Aufwendungen für zulässig halte, werde er im vorliegenden Fall dadurch unzulässig, dass mit Klausel 8 die Erhaltungspflicht des Vermieters gegenüber § 1096 ABGB unzulässig eingeschränkt und mit Klausel 9 zumindest teilweise auf den Mieter überwälzt werde.

[159] Die von der Beklagten zitierte Rechtsprechung zum Vorausverzicht auf Ansprüche nach § 1037 iVm § 1097

ABGB enthalte keine Begründung für die Zulässigkeit eines solchen Verzichts. Die Begründung, dass die Vornahme nützlicher Aufwendungen überhaupt untersagt werden könne, lasse außer Acht, dass es bestimmte nützliche Aufwendungen – konkret zur Erreichung eines lebenswichtigen Mindeststandards – gebe, deren Vornahme nicht wirksam untersagt werden könne. Darüber hinaus sei die Klausel intransparent, weil sie dem Mieter den Umfang des Ausschlusses des Investitionsersatzes nicht klar vor Augen führe.

[160] Die **Beklagte** hält demgegenüber, die Klägerin argumentiere gegen die Rechtsprechung, nach der der Ausschluss von Ersatzansprüchen nach § 1037 iVm § 1097 ABGB zulässig sei.

[161] Das **Erstgericht** beurteilte die Klausel 16 als zulässig.

[162] Das **Berufungsgericht** gab der Revision der Klägerin Folge und beurteilte die Klausel als gröblich benachteiligend nach § 879 Abs 3 ABGB. Ein Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen sei zwar grundsätzlich im Vorhinein zulässig, allerdings nur, soweit eine von § 1096 ABGB abweichende Instandhaltungsregel vereinbart werden könnte. Bei kundenfeindlichster Auslegung beziehe sich der Ausschluss des Aufwandsersatzes auch auf Investitionen, die der Mieter aufgrund von unzulässigen Vereinbarungen über die Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters und Überwälzung von Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten (Klauseln 8 und 9) getätigt habe.

[163] Die Beklagte macht in ihrer **Revision** geltend, die Klauseln 8 und 9 seien zulässig, sodass aus dem inhaltlichen Bezug darauf noch keine Unzulässigkeit der Klausel 16 resultiere. Maßgeblich sei § 1097 ABGB, wovon hinsichtlich des notwendigen Aufwands (§ 1096 ABGB) nicht abgewichen

werde. Unabhängig davon bestehe kein Grund dafür, die Klausel 16 als unzulässig zu beurteilen.

Der Senat hat erwogen:

[164] 11.1. Bei Mietverträgen im Teilanwendungsbereich des MRG wird der Bestandnehmer als ein Geschäftsführer ohne Auftrag betrachtet, wenn er (nach Anzeigeerstattung) auf das Bestandstück einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand (§ 1036 ABGB) oder einen nützlichen Aufwand (§ 1037 ABGB) gemacht hat (§ 1097 ABGB).

[165] Nach der gefestigten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist ein Verzicht des Mieters auf Ersatzansprüche für nützliche Aufwendungen (§ 1097 ABGB) auch im Vorhinein zulässig und wirksam (9 Ob 31/25m [Rz 25]; RS0020595; RS0021155). Eine entsprechende Klausel in AGB oder Vertragsformblättern wurde bereits in mehreren Fällen als den Mieter nicht gröblich benachteiligend beurteilt (6 Ob 181/17m [Klausel 24]; 6 Ob 226/18f [ErwGr 3.]; 8 Ob 6/24a [Klausel 28]; 9 Ob 31/25m [Klausel 21]). Die Gründe dafür hat der Oberste Gerichtshof erst jüngst zusammengefasst (9 Ob 31/25m [Klausel 21, Rz 25]): Zum Ersten wird der Zustand des Objekts im vereinbarten Bestandzins eingepreist. Zum Zweiten bleibt eine solche Klausel zugunsten des Mieters hinter der gesetzlichen Möglichkeit des Vermieters zurück, den Ersatz nützlicher Aufwendungen überhaupt auszuschließen (§ 1040 ABGB; vgl 6 Ob 181/17m [Klausel 24]). Zum Dritten hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, sich vor unvorhersehbaren Zahlungspflichten zu schützen, während der Mieter selbst entscheiden kann, ob er eine nützliche Investition auf seine Kosten vornimmt oder nicht (8 Ob 6/24a [Klausel 28]; RS0020595 [T2]). Diese Erwägungen gelten auch für die in der Revision beispielhaft angeführten, als

„lebensnotwendig“ bezeichneten Investitionen.

[166] 11.2. Die Entscheidung 9 Ob 4/23p hat eine Klausel, die Ersatzansprüche des Mieters ausschloss, hingegen deshalb als unzulässig beurteilt, weil sie an eine unzulässige Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter anknüpfte (Klauseln 30 und 34, Rz 175).

[167] Auch im vorliegenden Fall knüpft die beanstandete Klausel an die Erhaltungspflicht des Vermieters an, die allerdings im empfohlenen Mustervertrag in unzulässiger Weise geregelt wurde (vgl Klauseln 8, 9). Der – im vorliegenden Fall implizite – Verweis auf unzulässige Bestimmungen im Klauselwerk hat die Unzulässigkeit der verweisenden Bestimmung selbst zur Folge (vgl RS0122040 [T4]). Das führt im vorliegenden Fall – trotz der oben unter ErwGr 11.1. dargestellten Erwägungen – zur Unzulässigkeit auch der Klausel 16.

[168] Ergebnis: Die Revision der Beklagten ist hinsichtlich der Klausel 16 nicht berechtigt.

12. Zur Klausel 17 (§ 6 Z 3 des Mustervertrags):

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

[169] Die **Klägerin** beanstandete einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, weil die Klausel aufgrund der unzulässigen Abbedingung und Überwälzung von Erhaltungspflichten vom Bestandgeber auf den Bestandnehmer letzteren verpflichte, Schäden zu beheben, die

nach § 1096 Abs 1 ABGB in die Erhaltungspflicht des Vermieters fielen. Die Entscheidung 5 Ob 183/16x sei nicht einschlägig, weil dort keine Erhaltungspflichten auf den Mieter überwältzt worden seien.

[170] Die **Beklagte** verwies auf ihr Vorbringen zu den Klauseln 8 und 9 und brachte weiters vor, Endrenovierungsklauseln seien zulässig, wenn – wie in der vorliegenden Klausel – die zulässige und vom Mietzins abgegoltene Nutzung dabei keine Berücksichtigung finde.

[171] Das **Erstgericht** beurteilte die Klausel als zulässig.

[172] Das **Berufungsgericht** gab der Revision der Klägerin Folge. Es beurteilte die Klausel als unzulässig, weil sie an die als unzulässig beurteilten Klauseln 8 und 9 anknüpfe und die Möglichkeit bestehe, dass der Mieter bei der Rückgabe Erhaltungsmaßnahmen zu tragen habe die der Vermieter nicht überwälzen dürfe.

[173] Die Beklagte macht in ihrer **Revision** geltend, der Oberste Gerichtshof habe in der Entscheidung 5 Ob 183/16x eine wortidentische Klausel als zulässig beurteilt. Die Klausel verpflichte den Mieter nicht dazu, Erhaltungsmaßnahmen zu tragen, die der Vermieter nicht überwälzen dürfe.

Der Senat hat erwogen:

[174] 12.1. Der Oberste Gerichtshof beurteilte in der Entscheidung 5 Ob 183/16x (Klausel 17) eine im Wesentlichen wortidentische Klausel wie die hier zu beurteilende Klausel 17 als weder gröblich benachteiligend noch intransparent.

[175] 12.2. Allerdings ist auch hinsichtlich der Klausel 17 des vorliegenden Verfahrens ausschlaggebend, dass der Verweis auf unzulässige Bestimmungen im Klauselwerk die Unzulässigkeit der verweisenden Bestimmung selbst zur Folge hat (RS0122040 [T4]). Daher

führt auch hinsichtlich der Klausel 17 der im empfohlenen Mustervertrag implizit enthaltene Verweis auf die unzulässige Regelung des Umfangs der Erhaltungspflichten des Vermieters zur Unzulässigkeit der verweisenden Klausel.

[176] Ergebnis: Die Revision der Beklagten erweist sich hinsichtlich der Klausel 17 als nicht berechtigt.

13. Kostenentscheidung

[177] Die Kostenentscheidung zum erst- und zweitinstanzlichen Verfahren war dem Berufungsgericht vorzubehalten (RS0124588).

[178] Die Entscheidung über die **Kosten** des Revisionsverfahrens beruht auf § 43 Abs 1 iVm § 50 ZPO.

[179] Die Klägerin bewertete das im Verfahren erster Instanz 17 Klauseln umfassende Klagebegehren mit insgesamt 34.900 EUR (30.500 EUR Unterlassung und 4.400 EUR Urteilsveröffentlichung). Auf jede Klausel entfiel damit ein Streitwert von rund 2.053 EUR. Für 15 im Revisionsverfahren relevierte Klauseln ergibt das ein Revisionsinteresse der Beklagten von insgesamt 30.795 EUR.

[180] Die Revision der Beklagten war im Umfang von sieben der 15 revisionsgegenständlichen Klauseln erfolgreich, im Umfang von acht revisionsgegenständlichen Klauseln nicht erfolgreich. Das entspricht einem Prozesserfolg der Beklagten von rund 47 %. Dies führt zur Kostenaufhebung nach § 43 Abs 1 iVm § 50 ZPO. Die Klägerin hat der Beklagten 47 % der Pauschalgebühr auf Grundlage eines Revisionsinteresses von 30.795 EUR zu ersetzen.

Oberster Gerichtshof
Wien, am 13. August 2025
Dr. G i t s c h t h a l e r
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: