



Newsletter 2025/29

Weitere mietrechtliche Verbandsklageentscheidung („Klausel-Entscheidung“)

(§ 879 Abs 3 ABGB; § 6 Abs 3 KSchG ua)

Erneut ist eine mietrechtliche Verbandsklageentscheidung des OGH (9 Ob 31/25m) aufgrund eines von der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte angestrebten Verbandsklageverfahrens ergangen. Gegenständlich war ein Vertragsformblatt für Mietverträge im Teilanwendungsbereich des MRG.

- Lesen Sie in diesem Newsletter im Detail zu den rechtlichen Hintergründen, zu den beanstandeten Klauseln und zur Beurteilung dieser Klauseln durch den OGH.

■ RECHTLICHER HINTERGRUND:

a) Zur Verbandsklage (§§ 28 ff KSchG)

Rechtsgrundlage für eine sogenannte Verbandsklage ist **§ 28 KSchG**: Demnach besteht ein **Unterlassungsanspruch gegenüber demjenigen, der im geschäftlichen Verkehr in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder in Vertragsformblättern¹ Bedingungen vorsieht, die gegen ein gesetzliches Verbot oder die guten Sitten verstoßen**. Der Unterlassungsanspruch ist nicht allein auf die Kontrolle und Durchsetzung der Verbote des § 6 KSchG und des § 879 ABGB beschränkt, sondern umfasst auch die Verletzung weiterer zivilrechtlicher wie auch öffentlich-rechtlicher Vorschriften.² **Klageberechtigt** sind nach **§ 29 KSchG** die Wirtschaftskammer Österreich (WKO), die Bundesarbeitskammer (BAK), der Österreichische Landarbeiterkammertag, die Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs, der Österreichische Gewerkschaftsbund (ÖGB), der Verein für Konsumenteninfor-

mation (VKI) und der Österreichische Seniorenrat. Zumal also nicht ein unmittelbar betroffener Vertragspartner, sondern eine Interessenvertretung klagelegitimiert ist, kann bei Verbandsprozessen getrost von „Musterprozessen“ gesprochen werden (übrigens im doppelten Wortsinn, zumal in diesen Verfahren ja Vertragsmuster auf dem Prüfstand stehen), weil in ihnen gleichsam „präventiv“ Rechtsschutz begehrt wird.

Im Rahmen der Verbandsklage hat die Auslegung von Klauseln im „kundenfeindlichsten“ Sinn zu erfolgen; danach ist zu prüfen, ob ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten vorliegt.³

b) Zur AGB-Inhaltskontrolle (§ 879 Abs 3 ABGB)

Nach § 879 Abs 3 ABGB ist eine in AGB oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, nichtig, wenn sie

¹ Nach der Rechtsprechung sind unter AGB alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen zu verstehen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt

und die seinen Inhalt determinieren (8 Ob 125/21x Rz 20 mit weiteren Nachweisen).

² RS0110990 [T4].

³ RS0016590.



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*“.⁴ 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 zugeordnete Rechtsposition in einem auffallenden Missverhältnis zur vergleichbaren Rechtsposition des anderen steht, wenn also **keine sachlich berechnete Abweichung von der für den Durchschnittsfall getroffenen Norm des nachgiebigen Rechts** vorliegt.⁵ 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.⁶

Von der Inhaltskontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB sind Klauseln ausgenommen, die die beiderseitigen Hauptleistungspflichten festlegen. Diese Ausnahme ist nach der Rechtsprechung möglichst eng zu verstehen.⁷ Nicht schon jede die Hauptleistung betreffende Vertragsbestimmung ist der Kontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB entzogen.⁸ Als Hauptleistungspflicht werden nur jene Vertragsbestandteile verstanden, die die individuelle zahlenmäßige Umschreibung der beiderseitigen Leistungen festlegen, also jene Bestandteile eines Vertrags, die die Parteien vereinbaren müssen, damit ein hinreichend bestimmter Vertrag zustande kommt.⁹

Nach jüngerer Rechtsprechung ist **auch die Überwälzung unbestimmter Erhaltungsarbei-**

ten als Nebenbestimmung und nicht als Hauptleistung zu qualifizieren.¹⁰

c) Zum **verbraucherschutzrechtlichen Transparenzgebot (§ 6 Abs 3 KSchG)**

Nach § 6 Abs 3 KSchG ist eine in AGB oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist.

Das Transparenzgebot soll es dem Kunden ermöglichen, sich aus den AGB oder Vertragsbestandteilen zuverlässig über seine Rechte und Pflichten bei der Vertragsabwicklung zu informieren.¹¹ 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. Das Transparenzgebot begnügt sich nicht mit formeller Textverständlichkeit, sondern verlangt, dass Inhalt und Tragweite vorgefasster **Vertragsklauseln für den Verbraucher „durchschaubar“** sind.¹²

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 unbillig Pflichten auferlegen.

Maßstab ist das Verständnis der für die jeweilige Vertragsart typischen Durchschnittskunden.¹³

⁴ RS0016914 [T54, T61].

⁵ RS0016914 [T3, T4, T6, T32]; RS0014676 [T21].

⁶ RS0014676 [T7, T13, T43].

⁷ RS0016908; RS0128209.

⁸ RS0016931.

⁹ 4 Ob 143/17h Pkt C.1. mit weiteren Nachweisen.

¹⁰ 2 Ob 73/10i = [Newsletter vom 2. Februar 2011](#) Pkt 4.; vgl 2 Ob 215/10x Pkt 6.3.3.c; 5 Ob 37/22k Rz 17; *Graf in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.05} § 879 ABGB Rz 290/1 mit weiteren Nachweisen.

¹¹ RS0115217 [T41].

¹² RS0122169 [T2].

¹³ 1 Ob 241/06g [zu Mietvertragsklauseln].



Nach der Rechtsprechung **hat der Verweis auf unzulässige Bestimmungen im Klauselwerk zwingend die Unzulässigkeit der verweisen- den Bestimmung selbst zur Folge.**¹⁴

Die Anforderungen an das Transparenzgebot dürfen allerdings auch nicht überspannt werden.¹⁵ Der Unternehmer muss den Gesetzgeber an Formulierungskunst nicht übertrumpfen.¹⁶

d) Zur Auslegung der Klauseln im „kundenfeindlichsten“ Sinn im Verbandsprozess

Im Verbandsprozess nach § 28 KSchG hat die Auslegung der Klauseln im „kundenfeindlichsten“ Sinn zu erfolgen; es ist von der für die Kunden der Beklagten nachteiligsten Auslegungsvariante auszugehen.¹⁷

Das der Klausel vom Verwender der AGB beigelegte Verständnis ist im Verbandsprozess nicht maßgeblich.¹⁸ Ebenso kann im Verbandsprozess weder auf die praktische Handhabung noch auf individuelle Erklärungen oder Vereinbarungen Rücksicht genommen werden.¹⁹

e) Zum Verbot der geltungserhaltenden Reduktion einer Klausel im Verbandsprozess

Auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Klausel kann nicht Rücksicht genommen werden, weil eine **geltungserhaltende Reduktion im Verbandsprozess nicht möglich** ist.²⁰

Maßgeblich für die Qualifikation einer (Teil-)Klausel als eigenständig im Sinne des § 6

KSChG ist nicht die Gliederung des Klauselwerks; es können vielmehr auch zwei unabhängige Regelungen in einem Punkt oder sogar in einem Satz der Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sein. **Es kommt vielmehr darauf an, ob ein materiell eigenständiger Regelungsbereich vorliegt.**

Dies ist dann der Fall, wenn die Bestimmungen isoliert voneinander wahrgenommen werden können.²¹ Dabei kommt auch der sprachlichen Unselbstständigkeit ein gewisses Gewicht zu.²² Es ist auch möglich, dass unabhängige, voneinander isolierbare Regelungen innerhalb eines Satzes ein und derselben Klausel enthalten sind.²³ Eine eigenständige Beurteilung der Klauseln ist auch dann gerechtfertigt, wenn sich eine Klausel zwar mit einem Verweis auf eine andere Klausel bezieht, darüber hinaus aber einen eigenständigen Regelungsinhalt aufweist.²⁴ Ergibt die Zusammenschau mehrerer Sätze die Intransparenz, so sind diese als Einheit zu beurteilen.²⁵

■ **SACHVERHALT:**

Die klagende Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte ist ein gemäß § 29 KSchG klageberechtigter Verband.

*Der beklagte Unternehmer schließt mit Verbrauchern **Mietverträge über Mietgegenstände im Sinne des § 1 Abs 4 MRG.** Er verwendet dafür Vertragsformblätter mit im (Berufungs- und) Revisionsverfahren strittigen Klauseln:*

***Die Klägerin begehrte** zuletzt – nach mehreren Klageänderungen und einem rechtskräftigen*

¹⁴ RS0122040 [T31].

¹⁵ RS0115219 [T56].

¹⁶ RS0115216 [T17].

¹⁷ RS0016590.

¹⁸ RS0016590 [T23].

¹⁹ RS0121726 [T4]; RS0121943.

²⁰ RS0038205 [insb T20].

²¹ RS0121187 [T1]; 8 Ob 108/21x Rz 20 und 4 Ob 207/22b Rz 20 je mit Hinweis auf *Geroldinger*,

Klauselbegriff und „blue pencil test“ in der AGB-Rechtsprechung, ALJ 2/2015, 196 ff.

²² RS0121187 [T11].

²³ 4 Ob 235/22w Rz 40.

²⁴ Vgl 5 Ob 15/20x Pkt B.2.5.2. mit weiteren Nachweisen.

²⁵ 8 Ob 108/21x Rz 21 mit weiteren Hinweisen; 4 Ob 235/22w = [Newsletter 2023/35](#) Rz 40.



Teilanerkennnisurteil des Erstgerichts – die Unterlassung der Verwendung von insgesamt 34 Klauseln sowie sinngleicher Klauseln und der Berufung darauf. Weiters begehrte sie die Ermächtigung zur Veröffentlichung des dem Klagebegehren stattgebenden Urteilsspruchs.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des (verbliebenen) Klagebegehrens.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren in Ansehung von 30 Klauseln statt und wies das Klagebegehren in Ansehung der vier im (Berufungs- und) Revisionsverfahren strittigen Klauseln ab.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil in Ansehung dieser vier Klauseln.

Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands für jede Klausel EUR 5.000,--, nicht aber EUR 30.000,-- übersteige, und dass die Revision zulässig sei, weil der OGH die Klausel 59 oder eine vergleichbare Klausel, die für eine größere Anzahl an Mietern bedeutend sein könne, in einem Verbandsprozess noch nicht beurteilt habe.

*In ihrer **Revision** beantragt die **Klägerin**, die Entscheidungen der Vorinstanzen zu ändern und dem Klagebegehren auch in Ansehung der vier im Revisionsverfahren strittigen Klauseln stattzugeben.*

Der Beklagte beantragt in der Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

▪ **RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:**

- a) Zu den verfahrensgegenständlichen Klauseln im Detail
- Zu Klausel 13 (Klausel, nach welcher die Nichtgeltendmachung einer wertsicherungsbedingten Anpassung des Mietzinses nicht als Verzicht auf die Wertsicherungsvereinbarung per se gilt, ist zulässig)

Klausel 13 lautet: „Macht der Vermieter, auch über längere Zeit, von den sich aus der Wertsicherung ergebenden Rechten keinen Gebrauch, so gilt dies nicht als Verzicht auf die Anwendbarkeit der Wertsicherung.“

Die Klägerin meinte, dass die Klausel den Mieter gröblich benachteilige (§ 879 Abs 3 ABGB). Sie nehme einem Verhalten des Vermieters, mit dem er konkludent auf die Wertsicherung verzichte, ohne sachliche Rechtfertigung die rechtliche Wirkung.

Der Beklagte entgegnete, dass die Klausel die Rechtslage wiedergebe. Mache der Vermieter die Wertsicherung, wenn auch über längere Zeit, nicht geltend, sei das für sich allein noch kein konkludenter Verzicht auf die Rechte aus der Wertsicherung.

Die Vorinstanzen folgten den Argumenten des Beklagten.

In der Revision wiederholt die Klägerin ihren Standpunkt, dass die Klausel die Annahme eines konkludenten Verzichts des Vermieters auf die Wertsicherung beschränke und daher gröblich benachteiligend sei (§ 879 Abs 3 ABGB). Darüber hinaus behauptet sie erstmals weitere Gesetzesverstöße: Die Klausel widerspreche bei der kundenfeindlichsten Auslegung § 6 Abs 1 Z 11 KSchG, weil sie den Mieter mit dem Beweis des konkludenten Verzichts des Vermieters auf die Wertsicherung belaste, und § 10 Abs 3 KSchG, weil sie die Wirksamkeit formloser Erklärungen des Vermieters ausschließe.



Die Revisionsbeantwortung tritt den vorgebrachten Gesetzesverstößen mit dem wesentlichen Argument entgegen, die Klausel gebe nur die geltende Rechtslage wieder. Die Beweislast für einen schlüssigen Verzicht des Vermieters treffe ohnehin den Mieter. Der Klausel könne auch nicht unterstellt werden, formlosen Erklärungen des Vermieters die Wirksamkeit zu nehmen.

Der Nichtgebrauch eines Rechts ist nur dann als konkludenter Verzicht auf das Recht anzusehen, wenn nach Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund besteht, am Verzicht zu zweifeln.²⁶ Dass das Recht während einer längeren Zeit nicht geltend gemacht wird, ist für sich allein kein konkludenter Verzicht auf das Recht.²⁷ Im Einklang damit verzichtet ein Vermieter, der einen vertraglichen Anspruch auf eine Mietzinserhöhung hat, nicht allein dadurch konkludent auf den Erhöhungsbetrag, dass er ihn über eine längere Zeit²⁸ nicht einfordert.²⁹

Auch bei der gebotenen Auslegung im „kundenfeindlichsten“ Sinn³⁰ steht die Klausel mit dieser Rechtslage im Einklang. Sie betont nur, dass der Vermieter nicht dadurch auf die Wertsicherung verzichtet, dass er sie nicht geltend macht. Entgegen der Ansicht der Klägerin bietet der allein maßgebliche Wortlaut der Klausel³¹ weder Anhaltspunkte dafür, dass der Nichtgebrauch der Rechte aus der Wertsicherung, auch über eine längere Zeit, nicht in die Prüfung eines konkludenten Verzichts des Vermieters auf die Wertsicherung (§ 863 ABGB) einbezogen werden dürfte, noch dafür, dass auch bei zusätzlichen oder anderen besonderen Umständen kein konkludenter Verzicht auf die Wertsicherung angenommen werden könnte.

Da die Klausel die Rechtslage nicht (zum Nachteil des Mieters) verändert, kommt eine Missbräuchlichkeit nach § 6 Abs 1 Z 11 KSchG oder

§ 10 Abs 3 KSchG von vornherein nicht in Betracht.

Die Klausel 13 ist daher zulässig und weder gröblich benachteiligend (§ 879 Abs 3 ABGB) noch sonst missbräuchlich (§ 6 Abs 1 Z 11, § 10 Abs 3 KSchG).

- **Zu Klausel 21 (Zulässigkeit des Ausschlusses jeglichen Ersatzanspruchs für nützliche Verbesserungen im Sinne des § 1097 ABGB in Verbindung mit § 1037 ABGB)**

Klausel 21 lautet: „Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß §§ 1097 iVm 1037 ABGB. Es steht ihm sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zu, außer der Vermieter wäre zur Vornahme verpflichtet gewesen.“

Die Klägerin argumentierte, die Klausel benachteilige den Mieter gröblich (§ 879 Abs 3 ABGB), indem sie den Ersatz für nützlichen Aufwand und auch den Ersatz für einen notwendigen Aufwand ausschließe.

Der Beklagte entgegnete, dass die Klausel der ständigen Rechtsprechung entspreche.

Die Vorinstanzen traten der Ansicht des Beklagten bei.

In der Revision wiederholt die Klägerin ihre bisherigen Argumente und beruft sich auch auf die Intransparenz der Klausel (§ 6 Abs 3 KSchG), weil sie den unrichtigen Eindruck erwecke, dass der Mieter auch keinen Ersatz für einen Aufwand begehren könne, den der Vermieter im Mietvertrag unzulässigerweise auf ihn überwälzt habe.

²⁶ RS0014213.

²⁷ RS0014186; RS0014213 [T6].

²⁸ Vgl zB 1 Ob 202/07y: 20 Jahre.

²⁹ RS0014190 [T28, T36]; RS0014193 [T7].

³⁰ RS0016590.

³¹ Vgl RS0008901.



Die Revisionsbeantwortung verweist erneut darauf, dass die Klausel im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung stehe.

Die Klausel legt dem Mieter klar und deutlich offen, dass er nur einen Ersatz für jenen nützlichen Aufwand begehren kann, zu dessen Vornahme der Vermieter verpflichtet gewesen wäre. Das Argument der Revision, die Klausel erwecke den unrichtigen Eindruck, dass der Mieter keinen Ersatz für einen Aufwand begehren könne, den der Vermieter im Mietvertrag unzulässigerweise auf ihn überwältzt habe, kann nicht nachvollzogen werden.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des OGH ist ein Verzicht des Mieters auf Ersatzansprüche für nützliche Aufwendungen (§ 1097 ABGB) auch im Vorhinein zulässig und wirksam.³² Eine entsprechende Klausel in AGB oder Vertragsformblättern wurde bereits in mehreren Fällen als den Mieter nicht gröblich benachteiligend beurteilt.³³

Entgegen der Ansicht der Klägerin hat der OGH auch eingehend begründet, warum er eine solche Klausel für sachlich gerechtfertigt ansieht: 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.³⁴ 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.³⁵

Die Revision bietet keinen Anlass, im vorliegenden Fall einer inhaltlich gleichen Klausel von der gefestigten Rechtsprechung abzugehen.

Mit der Literatur, auf die sich die Revision bezieht, hat sich der OGH inhaltlich bereits auseinandergesetzt.³⁶

Die Klausel 21 ist daher zulässig; sie ist weder intransparent (§ 6 Abs 3 KSchG) noch gröblich benachteiligend (§ 879 Abs 3 ABGB).

- **Zu Klausel 24 (Zulässigkeit der Einschränkung der Zweckabrede auf „ausschließlich zu Wohnzwecken“)**

Klausel 24 lautet: „Der Mietgegenstand wird dem Mieter vom Vermieter ausschließlich zu Wohnzwecken zur Verfügung gestellt. Die Nutzung des Mietgegenstands zu anderen Zwecken ist untersagt.“

Die Klägerin argumentierte, dass die Klausel den Mieter gröblich benachteilige (§ 879 Abs 3 ABGB), weil sie sein Gebrauchsrecht unzulässig einschränke. Es sei eine Verkehrssitte, dass Mieter Wohnungen in einem gewissen Ausmaß auch für berufliche Zwecke verwenden.

Der Beklagte entgegnete, die Klausel stelle nur klar, dass eine Wohnung und keine Geschäftsräumlichkeit vermietet werde. Tätigkeiten im Homeoffice seien ohnehin keine geschäftliche Nutzung.

Die Vorinstanzen schlossen sich den Argumenten der Beklagten an.

In der Revision verweist die Klägerin besonders auf den Wortlaut der Klausel. Bei kundenfeindlichster Auslegung verbiete er dem Mieter alle Tätigkeiten, die nicht ausschließlich Wohnzwecken zuzuordnen seien. Eine Vermietung „zu Wohnzwecken“ gestatte dem Mieter eingeschränkte berufliche Nutzungen im Rahmen seines Gebrauchsrechts, wie es sich aus dem dispositiven Recht ergebe, eine Vermietung „ausschließlich zu Wohnzwecken“ nicht.

³² RS0020595; RS0021155.

³³ 6 Ob 181/17m [Klausel 24]; 6 Ob 226/18f = Newsletter 2019/28 [Klausel 5]; 8 Ob 6/24a = Newsletter 2024/21 [Klausel 28].

³⁴ § 1040 ABGB; vgl 6 Ob 181/17m [Klausel 24].

³⁵ 8 Ob 6/24a = Newsletter 2024/21 [Klausel 28].

³⁶ 6 Ob 226/18f = Newsletter 2019/28 [Klausel 5]; 8 Ob 6/24a = Newsletter 2024/21 [Klausel 28].



Die Revisionsbeantwortung verweist im Wesentlichen auf die Rechtsprechung, nach der auch eine Vermietung „nur zu Wohnzwecken“ geschäftliche Tätigkeiten wie Arbeit im Homeoffice zulasse.

Die – keine Klauselprozesse betreffende – Rechtsprechung des OGH hält die **vertragliche Einschränkung auf eine Vermietung zu Wohnzwecken** – als Abgrenzung zu Geschäftszwecken verstanden – für **grundsätzlich zulässig**.³⁷

Der Vermieter hat im Regelfall ein legitimes Interesse an dieser Einschränkung, knüpfen sich doch daran unterschiedliche Rechtsfolgen, zB betreffend die Kündigung.³⁸

Der OGH³⁹ hat auch bereits geklärt, dass **ein Mieter jedenfalls dann nicht gegen eine vereinbarte Beschränkung der Nutzung auf Wohnzwecke verstößt, wenn er oder seine Mitbewohner nur geschäftliche Tätigkeiten ausüben, wie sie auch sonst üblicherweise von Personen zu Hause in der Wohnung oder einem darin vorhandenen Arbeitszimmer verrichtet werden, es dabei zu keinem nennenswerten Kundenverkehr kommt und – außer allenfalls anderen Mitbewohnern – keine Angestellten beschäftigt werden**. Entgegen der Revision lagen beiden Entscheidungen Vereinbarungen wie die hier zu beurteilende zugrunde, wonach die vermietete Wohnung „**ausschließlich**“⁴⁰ oder „**nur**“⁴¹ zu Wohnzwecken zu benützen war.

Auf dieser Grundlage hat der OGH in jüngeren Verbandsverfahren zwei mit der vorliegenden Klausel vergleichbare Klauseln – „*Der Mietgegenstand darf nur für Wohnzwecke verwendet werden*“ und „*Der Mietgegenstand darf nur zu*

Wohnzwecken verwendet werden“ – als nicht gröblich benachteiligend nach § 879 Abs 3 ABGB beurteilt.⁴² Daran ist auch für die vorliegende Klausel – die einen anderen Wortlaut, aber den gleichen Inhalt hat – festzuhalten.

Die in der Revision behandelten Entscheidungen 3 Ob 523/90 und 5 Ob 183/16x bieten keine Argumente für eine andere rechtliche Beurteilung:

Im Individualprozess 3 Ob 523/90 wurde dem beklagten Mieter aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag „*jede Verwendung des Mietgegenstandes anders als zu Wohnzwecken*“ untersagt, nachdem er Teile des Mietgegenstandes an einen Rechtsanwalt zur Berufsausübung untervermietet hatte.⁴³ Der qualitative Unterschied des Betreibens einer Rechtsanwaltskanzlei zu den (stark) eingeschränkten geschäftlichen Tätigkeiten, die 7 Ob 5/09z [PR-Agentur ohne Kundenfrequenz] und 8 Ob 158/22a⁴⁴ dem Mieter auch bei einer Vermietung „*ausschließlich*“ oder „*nur*“ zu Wohnzwecken gestattet haben, liegt auf der Hand.

Im Verbandsverfahren 5 Ob 183/16x⁴⁵ wiederum war die Klausel zu beurteilen: „*Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine andere Art der Benützung des Mietgegenstands ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet*“. Das Argument des 5. Senats, bei der kundenfeindlichsten Auslegung berechtige die Klausel die Vermieterin, alleine darüber zu entscheiden, welche Tätigkeit von Mietern sie nicht mehr Wohnzwecken zuordne, und in diesem Fall die Zulässigkeit der Nutzung je nach Belieben von ihrer Zustimmung abhängig zu machen, trifft für die hier zu beurteilende Klausel schon deshalb nicht zu, weil die

³⁷ RS0020522. Vgl hierzu 5 Ob 183/16x = [Newsletter vom 20. September 2017](#) [Klausel 2]; 9 Ob 4/23p = [Newsletter 2024/19](#) [Klausel 3].

³⁸ 9 Ob 4/23p = [Newsletter 2024/19](#) [Klausel 3] = RS0020522 [T4].

³⁹ 7 Ob 5/09z; 8 Ob 158/22a = [Newsletter 2024/20](#) [Klausel 6].

⁴⁰ 7 Ob 5/09z.

⁴¹ 8 Ob 158/22a = [Newsletter 2024/20](#) [Klausel 6].

⁴² 9 Ob 4/23p = [Newsletter 2024/19](#) [Klausel 3]; 8 Ob 158/22a = [Newsletter 2024/20](#) [Klausel 6].

⁴³ Vgl auch 7 Ob 160/14a.

⁴⁴ = [Newsletter 2024/20](#) [Klausel 6].

⁴⁵ = [Newsletter vom 20. September 2017](#) [Klausel 2]



Vertragsformblätter des Beklagten – anders als jene in 5 Ob 183/16x – keine Änderung des Verwendungszwecks unter Vorbehalt der Zustimmung des Vermieters vorsehen.

Die Klausel 24 ist daher zulässig und nicht gröblich benachteiligend (§ 879 Abs 3 ABGB).

- **Zu Klausel 59 (unzulässige Beschränkung des Rechts zu Tierhaltung auf „üblicherweise in Käfigen gehaltenen Kleintiere“)**

Klausel 59 lautet: „Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere – ist ohne gesonderte Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.“

Die Klägerin brachte vor, die Einschränkung der ohne gesonderte Vereinbarung zulässigen Tierhaltung auf „üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere“ **benachteilige den Mieter gröblich (§ 879 Abs 3 ABGB), weil er demnach auch übliche Haustiere wie Hunde und Katzen nicht ohne gesonderte Vereinbarung halten dürfe.**

Der Beklagte entgegnete, die Klausel sei zulässig. Bei anderen Tieren als artgerecht in Behältnissen gehaltenen wohnungsüblichen Kleintieren habe der Vermieter nach der Rechtsprechung ein **schützenswertes Interesse an einer Beschränkung der Tierhaltung.**

Die Vorinstanzen kamen zu dem Ergebnis, dass die Klausel zulässig sei.

In der Revision moniert die Klägerin weiterhin, dass die Beschränkung „üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere“ unsachlich sei, hält den Genehmigungsvorbehalt für inhaltlich zu weitgehend und meint erstmals auch, die Klausel sei intransparent (§ 6 Abs 3 KSchG).

Die Revisionsbeantwortung wiederholt das erstinstanzliche Vorbringen des Beklagten.

Die Klausel bringt klar und deutlich zum Ausdruck, dass der Mieter in der Wohnung nur dann Tiere halten darf, wenn es sich um „*üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere*“ handelt oder wenn er zuvor mit dem Vermieter eine gesonderte Vereinbarung über die Tierhaltung geschlossen hat. **Die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter mit dem Mieter eine solche Vereinbarung schließen wird oder muss, wird von der Klausel nicht behandelt.** Die von der Klägerin – ohne nachvollziehbare Argumente – behauptete Intransparenz (§ 6 Abs 3 KSchG) liegt daher nicht vor.

Nach der gefestigten Rechtsprechung kann der Vermieter dem Mieter die **Haltung artgerecht in Behältnissen gehaltener wohnungsüblicher Kleintiere (wie Ziervögel, Zierfische, Hamster oder kleine Schildkröten) nicht verbieten.**⁴⁶ Eine formularmäßige Verbotsklausel, die ein Verbot der Haltung jeglicher Tiere vorsieht und nicht klar zum Ausdruck bringt, dass sie sich nicht auf artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere bezieht, ist daher grundsätzlich als gröblich benachteiligend (§ 879 Abs 3 ABGB) zu qualifizieren. Bei anderen Tieren kann dem Vermieter ein schützenswertes Interesse an einer Beschränkung aber nicht abgesprochen werden.⁴⁷

Die Klägerin zeigt im Ergebnis zutreffend auf, dass die vorliegende Klausel mit diesen Grundsätzen nicht vereinbar ist: Sie nimmt vom generellen Verbot der Tierhaltung (ohne gesonderte Vereinbarung der Vertragsteile) nicht alle artgerecht in Behältnissen gehaltenen wohnungsüblichen Kleintiere aus, sondern nur „*üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere*“.

Gegenüber dem Mindeststandard der Rechtsprechung ist diese Klausel insofern weiter –

⁴⁶ 2 Ob 73/10i = Newsletter vom 2. Februar 2011 [Klausel 24]; 10 Ob 24/21h = Newsletter 2022/07.

⁴⁷ RS0126573. Vgl 6 Ob 129/08a.



und damit für den Mieter günstiger –, als es weder auf die Wohnungsüblichkeit der Kleintiere noch darauf ankommt, dass sie der Mieter tatsächlich in Käfigen hält, sondern nur darauf, dass es sich um Kleintiere handelt, die „üblicherweise in Käfigen gehalten“ werden.

Die Klausel ist aber insofern enger als der Mindeststandard der Rechtsprechung, als sie nicht allgemein auf eine Haltung in Behältnissen, sondern stattdessen auf eine solche „in Käfigen“ abstellt. Nach der gebotenen Auslegung im kundenfeindlichsten Sinn ist dem Mieter damit die Haltung artgerecht in anderen Behältnissen (zB Aquarien oder Terrarien) gehaltener wohnungsüblicher Kleintiere (zB Zierfische oder kleine Schildkröten) verboten.

Eine sachliche Rechtfertigung für die Abweichung von den Grundsätzen der Entscheidungen 2 Ob 73/10⁴⁸ und 10 Ob 24/21h⁴⁹ ist nicht ersichtlich (und wird vom Beklagten in diesem Zusammenhang auch gar nicht behauptet).

Die Klausel ist schon deshalb gröblich benachteiligend (§ 879 Abs 3 ABGB). Da eine gelungserhaltende Reduktion der Klausel im Verbandsverfahren nicht in Betracht kommt⁵⁰, ist sie in ihrer Gesamtheit nichtig. Auf die Frage, ob auch der ausdrückliche Vorbehalt einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile missbräuchlich ist, kommt es nicht mehr an.

Anmerkung: Grundsätzlich hält der OGH daran fest, dass es abseits artgerecht in Behältnissen gehaltener wohnungsüblicher Kleintiere ein schützenswertes Interesse des Vermieters an einer Beschränkung der Haustierhaltung gäbe. Vgl demgegenüber die Rechtsprechung des deutschen BGH⁵¹, nach welcher ein formularmäßiges Verbot, Hunde und Katzen zu halten, wegen

unangemessener Benachteiligung des Mieters im Sinne des § 307 Abs 1 Satz 1 BGB⁵² unwirksam sei.⁵³

b) Ergebnis des vorliegenden Verbandsklageverfahrens

Zum Sachverhalt: Der Revision wird teilweise Folge gegeben. Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden in der Hauptsache dahin abgeändert, dass die **beklagte Partei auch schuldig ist, die Verwendung der Klausel 59 oder sinngleicher Klauseln in AGB und Vertragsformblättern für den Abschluss von Wohnungsmietverträgen im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes im Sinne des § 1 Abs 4 MRG im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern zu unterlassen und es weiters zu unterlassen, sich auf diese oder sinngleiche Klauseln zu berufen**, soweit diese bereits Inhalt der von der beklagten Partei mit Verbrauchern abgeschlossenen Verträge geworden sind. **In Ansehung der übrigen drei Klauseln (13, 21 und 24), die Gegenstand des Revisionsverfahrens sind, werden die Entscheidungen der Vorinstanzen bestätigt.**

⁴⁸ = Newsletter vom 2. Februar 2011.

⁴⁹ = Newsletter 2022/07.

⁵⁰ RS0016590 [T1, T15].

⁵¹ VIII ZR 168/12.

⁵² § 307 Abs 1 Satz 1 BGB entspricht im Wesentlichen der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB.

⁵³ Siehe hierzu ausführlich die Anmerkungen zu unserem Newsletter 2022/07 zu 10 Ob 24/21h.