



Newsletter 2025/30

Mietrechtliche Verbandsklageentscheidung („Klausel-Entscheidung“) zu Betriebskosten außerhalb der MRG-Vollanwendung

(§ 879 Abs 3 ABGB; § 1099 ABGB; § 6 Abs 3 KSchG)

Und schon ist die nächste mietrechtliche Verbandsklageentscheidung des OGH (5 Ob 55/25m) ergangen. Gegenständlich war eine Vertragsklausel für einen Wohnungsmietvertrag in der Teilanwendung des MRG, mit welcher die Kosten der anteiligen Grundsteuer auf den Mieter überwält werden.

- Der 5. Senat schloss sich Verbandsklageentscheidung 9 Ob 4/23p an, nach welcher die Überwälzung von im MRG genannten Kosten auf den Mieter als nicht gröblich benachteiligend zu beurteilen sei, weil diese (sogar) auch an den im Vollanwendungsbereich des MRG besonders geschützten Mieter weitergegeben werden dürften.
- Der 5. Senat hat auch die von der Klägerin geäußerten Zweifel an der Transparenz der Klausel nicht geteilt. Für einen durchschnittlichen Mieter sei unzweifelhaft, dass die Klausel (jedenfalls) die anteilige Grundsteuer erfasst, die der Höhe nach gesetzlich determiniert sei und hoheitlich vorgeschrieben werde, sodass der Vermieter darauf keinen Einfluss habe. Wollte man dem Argument der Klägerin folgen, das Transparenzgebot erfordere jedenfalls eine ziffernmäßige Festlegung von öffentlichen Abgaben, wie der Grundsteuer, hätte dies für Mietverhältnisse außerhalb der Vollanwendung des MRG einen strengeren Maßstab zur Konsequenz als er im Vollanwendungsbereich des MRG zum Tragen komme, indem der Vermieter anteilig die öffentlichen Abgaben, wovon die Grundsteuer umfasst sei, weitergeben dürfe.

▪ RECHTLICHER HINTERGRUND:

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

Nach § 879 Abs 3 ABGB ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (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“.¹ 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 zugedachte 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.² 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.³

¹ RS0016914 [T54, T61].

² RS0016914 [T3, T4, T6, T32]; RS0014676 [T21].

³ RS0014676 [T7, T13, T43].



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.⁴ Nicht schon jede die Hauptleistung betreffende Vertragsbestimmung ist der Kontrolle nach § 879 Abs 3 ABGB entzogen.⁵ 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.⁶

b) 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.⁷ 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.⁸

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.⁹

Nach der Rechtsprechung **hat der Verweis auf unzulässige Bestimmungen im Klauselwerk zwingend die Unzulässigkeit der verweisen- den Bestimmung selbst zur Folge.**¹⁰

Die Anforderungen an das Transparenzgebot dürfen allerdings auch nicht überspannt werden.¹¹ Der Unternehmer muss den Gesetzgeber an Formulierungskunst nicht übertrumpfen.¹²

c) Nebenkosten außerhalb der MRG-Vollanwendung

Nach der außerhalb des Anwendungsbereichs der §§ 21 MRG (somit außerhalb der Vollanwendung des MRG) geltenden dispositiven Bestimmung des **§ 1099 Satz 1 ABGB hat bei Vermietungen alle Abgaben und Lasten der Vermieter zu tragen.** Einen Katalog von (gesondert verrechenbaren) Betriebskosten als gesetzliche Bestandteile des Gesamtmietzinses nach dem Vorbild der §§ 21 ff MRG gibt es außerhalb der Vollanwendung des MRG nicht.

▪ SACHVERHALT:

Die Klägerin ist ein gemäß § 29 KSchG klageberechtigter Verband.

Die Beklagte schließt mit Verbrauchern Mietverträge über Wohnungen und legt diesen ein Vertragsformblatt zugrunde. Gegenstand des

⁴ RS0016908; RS0128209.

⁵ RS0016931.

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

⁷ RS0115217 [T41].

⁸ RS0122169 [T2].

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

¹⁰ RS0122040 [T31].

¹¹ RS0115219 [T56].

¹² RS0115216 [T17].



Revisionsverfahrens ist nur mehr die **Klausel 7** wie folgt:

- **RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:**
- a) **Zur verfahrensgegenständlichen Klausel im Detail**
- **Zu Klausel 7 (Zulässigkeit der Überwälzung der anteiligen Grundsteuer)**

Klausel 7 lautet: „Der Mietzins besteht aus einem Anteil an den Kosten des laufenden Hausbetriebs. Unter diese Kosten des laufenden Hausbetriebs fallen die Kosten der anteiligen Grundsteuer.“

Das Erstgericht wies das Unterlassungsbegehren ab.

Diese Abweisung erfolgte unter Hinweis auf die zu einer wortgleichen Klausel ergangene Entscheidung zu 9 Ob 4/23p.

Das Berufungsgericht bestätigte die erstgerichtliche Entscheidung.

Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands EUR 30.000,-- übersteige, und ließ die Revision unter Hinweis auf die hierzu vorliegende höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht zu.

Die Vorinstanzen wiesen zutreffend darauf hin, dass der OGH zu **9 Ob 4/23p**¹³ in einem Verbandsverfahren eine wortgleiche Klausel zu beurteilen hatte. Der 9. Senat verwies unter Berufung auf die Entscheidung 6 Ob 172/21v¹⁴ darauf, dass bei einem Mietvertrag außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG (*wie auch hier*) die **Überwälzung von im MRG genannten Kosten als nicht gröblich benachteiligend zu beurteilen ist, weil diese auch an den im Vollenwendungsbereich des MRG besonders geschützten Mieter weitergegeben werden dürfen**. Die teils gegenteilige Auffassung des Schrifttums lehnte er ab. Auch eine

Intransparenz dieser Klausel verneinte der 9. Senat mit dem Argument, eine Klausel, wonach der Mieter „sonstige“ öffentliche Abgaben zu tragen habe, sei zwar intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. Die (dortige) Klausel 8 spreche hingegen ausschließlich und klar nur die Grundsteuer an, die gesetzlich geregelt sei, sodass der Vermieter auf deren Höhe keinen Einfluss habe. Dass der Mieter keine Möglichkeit habe, auf den nicht öffentlichen Grundsteuerbescheid zuzugreifen, führe nicht zur Intransparenz der Klausel. Letztlich erteilte der 9. Senat auch dem Argument, die Klausel verstoße gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und § 6 Abs 2 Z 4 KSchG eine Absage, weil es sich nicht um eine Preisänderungsklausel handelt.

Der erkennende Senat schließt sich diesen überzeugenden Ausführungen an. Der Hinweis auf die (nicht rechtskräftige) Entscheidung zu 33 R 181/23i des OLG Wien und das diesbezüglich zu 6 Ob 162/24b anhängige Revisionsverfahren zeigt weder eine Uneinheitlichkeit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung noch eine Abweichung der Entscheidung des Berufungsgerichts von bestehender höchstgerichtlicher Rechtsprechung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO und damit **keine erhebliche Rechtsfrage** auf.

Davon abgesehen betrafen die in der Revision angesprochenen Klauseln 1 bis 3 in der genannten Entscheidung des Oberlandesgerichts Wien nicht die Grundsteuer, sondern Kosten von Versicherungen, die der Vermieter – im Gegensatz zur Grundsteuer – frei wählen konnte, sodass aus der Argumentation des Oberlandesgerichts Wien – selbst dann, wenn man sie teilen wollte – nichts für die hier in Bezug auf die Grundsteuer zu beurteilende Klausel und die angeblich gröbliche Benachteiligung des Mieters durch deren Überwälzung iSd § 879 Abs 3 ABGB zu gewinnen wäre.

Auch die übrigen von der Klägerin gegen die Entscheidung zu 9 Ob 4/23p vorgetragenen Argumente überzeugen nicht: Warum die

¹³ = Newsletter 2024/19 [Klausel 8].

¹⁴ = Newsletter 2022/18.



Einordnung der Grundsteuer unter den Begriff „Kosten des laufenden Hausbetriebs“ zur Intransparenz führen soll, weil die Grundsteuer auch im Fall eines leerstehenden Gebäudes anfallt und betraglich nicht ausgewiesen sei, ist nicht zu erkennen. Um die Überwälzung von Kosten für ein leerstehendes Gebäude geht es bei einem Mietvertragsformblatt schon begrifflich nicht. **Für einen durchschnittlichen Mieter kann aber kein Zweifel bestehen, dass die Klausel jedenfalls die anteilige Grundsteuer erfasst, die der Höhe nach gesetzlich determiniert ist und hoheitlich vorgeschrieben wird, sodass der Vermieter darauf keinen Einfluss hat. Wollte man dem Argument der Klägerin folgen, das Transparenzgebot erfordere jedenfalls eine ziffernmäßige Festlegung von öffentlichen Abgaben, wie der Grundsteuer, hätte dies für den Teilanwendungsbereich des MRG ungeachtet des dispositiven Charakters von § 1099 ABGB einen strengeren Maßstab zur Konsequenz als er im Vollenanwendungsbereich zum Tragen kommt, indem der Vermieter anteilig die öffentlichen Abgaben, wovon die Grundsteuer umfasst ist¹⁵, weitergeben darf (§ 21 Abs 2 MRG).**

Die von der Klägerin zur Stützung ihrer Ansicht zitierten Entscheidungen betrafen nicht öffentliche Abgaben (die Grundsteuer) und sind damit nicht einschlägig. Auch die Argumente der Klägerin, warum die Klausel entgegen 9 Ob 4/23p dem § 6 Abs 1 Z 5 KSchG zu unterstellen sei, geben keinen Anlass, von dieser Entscheidung abzugehen.

b) Ergebnis des vorliegenden Verbandsklageverfahrens

Zum Sachverhalt: Die außerordentliche Revision der Klägerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf und wird daher gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen, ohne dass es einer

weiteren Begründung bedarf (§ 510 Abs 3 ZPO).

ANMERKUNGEN:

An sich wäre es wenig erstaunlich, wenn ein Senat des OGH in einer Verbandsklageentscheidung mit Rückgriff auf ständige Rechtsprechung eine Klausel für zulässig erklärt, die schon einmal einer strengen Klauselprüfung in einem Verbandsklageverfahren standgehalten hat. Seitens der (bisherigen) höchstgerichtlichen Rechtsprechung¹⁶ wird nämlich die in AGB oder Vertragsformblättern vorgesehene Überwälzung von Betriebskosten auf den Mieter außerhalb der Vollenanwendung des MRG trotz Abweichung von der dispositiven Bestimmung des § 1099 S 1 ABGB nicht als gröbliche Benachteiligung identifiziert.

Dies mit dem wesentlichen Argument, dass die Vertragsparteien außerhalb des Preis-schutzes der MRG-Vollenanwendung in der Festlegung der Mietzinshöhe frei seien und daher auch vereinbaren dürften, dass der Mieter die Lasten und Abgaben im Sinne des § 1099 ABGB trägt. Im Ergebnis bestehe nämlich kein Unterschied, ob die Parteien sich auf einen höheren (pauschalen) Mietzins einigen und der Vermieter die Abgaben und Lasten trägt, oder ob vom Mieter ein Mietzins und (gesondert vereinbarte) anteilige Abgaben und Lasten geschuldet werden. Darüber hinaus erklärt der OGH in einer Art Größenschluss, schon der Umstand, dass Betriebskosten auch an den im MRG besonders geschützten Mieter weitergegeben werden dürften, zeige, dass grundsätzlich die Überwälzung von im MRG genannten Kosten nicht gröblich benachteiligend sei.

Nun gilt es aber zu bedenken, dass in einem noch anhängigen Verbandsklageverfahren das OLG Wien in einer zweitinstanzlichen, nicht in Rechtskraft erwachsenen Entscheidung¹⁷ gedanklich einen völlig anderen Weg

¹⁵ 5 Ob 124/10m = Newsletter vom 3. November 2010.

¹⁶ Siehe hierzu va 6 Ob 172/21v = Newsletter 2022/18.

¹⁷ OLG Wien 33 R 181/23i.



eingeschlagen hat und damit der bisherigen höchstgerichtlichen Judikatur markant entgegengetreten ist.

Dass eine Überwälzung der Betriebskosten im Vollenwendungsbereich des MRG zulässig ist, reiche aus Sicht des OLG Wien als sachliche Rechtfertigung für die Abweichung vom außerhalb der MRG-Vollenwendung dispositiven Recht des § 1099 ABGB, nach welcher Bestimmung der Vermieter alle Lasten und Abgaben zu tragen habe, nicht aus. Die Überwälzung der in § 21 MRG aufgelisteten Betriebskosten sei im Zusammenhang mit den im Vollenwendungsbereich des MRG geltenden Mietzinsbeschränkungen und sonstigen Bestimmungen zu den Betriebskosten zu sehen. Im Teilanwendungsbereich des MRG sei hingegen eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig. Die Kombination aus der Möglichkeit, den Mietzins frei zu vereinbaren und zusätzlich eine Reihe von im Vorhinein betragslich nicht festgelegten, vom Verbrauch des Mieters unabhängigen und auch sonst dessen Einfluss entzogenen Betriebskosten zu überwälzen, bewirke ein Ungleichgewicht zum Nachteil des Mieters. Der Vermieter könne die Wohnung auf dem Markt zu einem möglichst hohen Mietzins anbieten und dann noch der Höhe nach nicht begrenzte Betriebskosten aufschlagen. Eine Einpreisung der Betriebskosten in den frei gebildeten Mietzins würde demgegenüber dazu führen, dass Fixkosten für potentielle Mieter besser vergleichbar und kalkulierbar sind, weil der Mieter keine – vorerst unbekannt – allenfalls hinzukommenden Faktoren berücksichtigen müsse und Pauschalsummen vergleichen könne. Die Höhe der überwälzten Betriebskosten als Teil eines Pauschalmietzins wäre zudem der Preisbildung auf dem freien Markt unterworfen. Es sei nämlich davon auszugehen, dass auf dem freien Markt nicht jeder Mietzins verlangt werden kann, und der potentielle Mieter in Angeboten ausgewiesene Mietzinse genau vergleicht und seine Kalkulationen zugrunde

legt. Für die durch die Überwälzung der Betriebskosten drohende Benachteiligung der Mieter gäbe es daher angesichts der ohnehin bestehenden Möglichkeit freier Mietzinsvereinbarungen keine sachliche Rechtfertigung.

Aus Sicht des OLG Wien geht es also bei der Frage, ob außerhalb der MRG-Vollenwendung die Betriebskosten zusätzlich zu einem vereinbarten Hauptmietzins gesondert verrechnet oder aber in einen Pauschalmietzins eingepreist werden, im Grund genommen darum, welcher der beiden Mietvertragspartner das Risiko von Betriebskostensteigerungen tragen soll, die über die allgemeine Teuerungsrate (und damit auch über die wertsicherungsbedingte Anpassung des Hauptmietzinses) hinausgehen. Das OLG Wien kommt zum Schluss, dass vor dem Hintergrund der außerhalb der MRG-Vollenwendung geltenden dispositiven Regel des 1099 Satz 1 ABGB, wonach alle Abgaben und Lasten der Vermieter zu tragen hat, dieses Risiko beim Vermieter besser aufgehoben sei und eine Überwälzung von (gebrauchsunabhängigen) Betriebskosten damit der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB nicht standhalte.

Über die gegen die Entscheidung des OLG Wien erhobene Revision wird der 6. Senat¹⁸ noch abzusprechen haben. Zuvor hatte nun der 5. Senat im Wege der vorliegenden Verbandsklageentscheidung die Möglichkeit, Stellung zu beziehen und hat dies im Sinne der bisherigen Judikatur und gegen die Rechtsansicht des OLG Wien getan. Auf die noch anstehende Verbandsklageentscheidung des 6. Senats hat dies natürlich keinerlei präjudizielle Wirkung. Von Interesse ist die Ansicht jenes Senats, der immerhin auch der bestandrechtliche Fachsenat ist, aber allemal.

¹⁸ Zu 6 Ob 162/24b.