

Info - Rechtswidrige Vertragsklauseln in Mietverträgen mit Verbrauchern

auf Basis der Entscheidung des OGH zu 7Ob 78/06f vom 11.10.2006

aus: Zak 2007/45, 34

Aufgrund einer Verbandsklage (kundenfeindlichste Auslegung, keine geltungserhaltende Reduktion) hat der OGH einem Hausverwalter die Verwendung zahlreicher (Standard-) Klauseln in Vertragsformblättern für Mietverträge bei Unternehmer-Verbraucher-Geschäften untersagt, ua:

- Überbindung der Erhaltungspflicht für einen dem bedungenen Gebrauch des Mietgegenstands entsprechenden Zustand auf den Mieter (Verstoß gegen § 9 Abs 1 KSchG iVm § 1096 Abs 1 ABGB).
- Der Mieter erklärt, dass er den Mietgegenstand durch eigene Besichtigung kennt ... und daher aus diesem Titel keine wie immer gearteten Schadenersatz- oder Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können (Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 und Z II sowie § 9 KSchG).
- Festgestellte Mängel, die eine Nutzung der Wohnung zulassen, stehen der Übernahme und dem Bezug des Mietgegenstands bzw dem Mietbeginn nicht entgegen (wegen gröblicher Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB). — Bei Zahlungsverzug des Mieters können Teilzahlungen unabhängig von der Widmung primär auf den ältesten aushaftenden Mietzins angerechnet werden (wegen gröblicher Benachteiligung).
- Wegen des zeitweiligen Ausfalls von technischen Anlagen (zB Wasser-, Stromversorgung) kann der Mieter keine Ansprüche gegen den Vermieter geltend machen (Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 und Z II sowie § 9 KSchG).
- Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in neuwertigem Zustand übernommen zu haben (Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z II KSchG).
- Generelle Bindung von baulichen Änderungen im Mietgegenstand an die Zustimmung des Vermieters (wegen gröblicher Benachteiligung).
- Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand gegen Vorankündigung zu besichtigen (wegen gröblicher Benachteiligung, da auch grundlose Besichtigungen erlaubt wären).
- Verzicht des Mieters auf Aufrechnung und Zurückbehaltung des Mietzinses.
- Die mit der Errichtung und Vergebührung des Mietvertrags verbundenen Kosten und Gebühren ... trägt der Mieter (wegen Verstoßes gegen § 6 Abs 3 KSchG mangels Einschränkung auf notwendige Kosten und Angabe der möglichen Höhe).
- Eine Änderung des Vertrags bedarf zur Gültigkeit der Schriftform; das Abgehen vom Formerfordernis der Schriftform kann nur schriftlich erfolgen (Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG).

Bei computermäßig verfassten und verwendeten Textbausteinen für Verträge handelt es sich um Vertragsformblätter. Einem Hausverwalter, der in Vertretung von Vermietern Verträge mit Mietern schließt und dabei Textbausteine verwendet, kann aufgrund einer Verbandsklage nicht nur die Empfehlung, sondern auch die Verwendung und die Berufung auf rechtswidrige Klauseln verboten werden.

Wichtiger Hinweis:

Sämtliche Ausführungen in dieser Kurzinformation sind dazu gedacht, dem Interessierten einen groben Überblick zu verschaffen. Das Merkblatt ersetzt keinesfalls eine eigene rechtliche Beratung ! - Die daraus resultierende kurze und damit naturgemäß unvollständig bleibende Information berechtigt daher zu keiner Schadenersatzforderung gegenüber dem Verfasser, der auch keine Haftung für eine Vollständigkeit oder Richtigkeit übernehmen kann.