

Gesetzwidrige Vertragsbestimmungen in Wohnungsverträgen

Juristische Analyse von Mietvertragsformularen

Walter Reichholf
Walter Rosifka

verfasst im Auftrag der AK Wien

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Gutachtensauftrag.....	3
1.1. Ausgangsbasis	3
1.2. Aufgabenstellung	3
2. Für das Verständnis dieser Studie notwendige, rechtliche Grundlagen.....	3
2.1. Bestandrechtliche Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)	4
2.2. Mietrechtsgesetz (MRG)	5
2.3. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)	5
2.4. Konsumentenschutzgesetz (KSchG)	5
2.5. Transparenzgebot gemäß § 6 Abs 3 KSchG	6
2.6. Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB	6
2.7. § 28 KSchG als Maßstab für die Klauselprüfung	8
3. Gesamtergebnis und Würdigung	8
3.1. Anzahl und Art der unzulässigen Klauseln	8
3.2. Kritische Würdigung des Gesamtergebnisses	9
3.3. Auswirkungen und mögliche Abhilfe	11
4. Detailergebnisse – häufige und typische Verstöße	12
5. Anhang: Rechtswidrige Klauseln in den einzelnen Verträgen.....	26

Autoren

Dr Walter Reichholf (Rechtsanwalt in Wien)

Mag Walter Rosifka (Arbeiterkammer Wien)

Impressum

Eigentümer, Herausgeber und Verleger:

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22

Hersteller:

Verlags- und Herstellungsort Wien

© 2004 bei AK-Wien

ISBN: 3-7063-0254-3

Bei Verwendung von Textteilen wird um Quellenangabe und Zusendung eines Belegexemplars an die AK Wien, Abteilung Konsumentenpolitik, ersucht.

1. Gutachtensauftrag

1.1. Ausgangsbasis

Grundlage dieser Studie sind 20 aktuelle Mietvertragsformulare/Formularmietverträge für Wohnungsmiete ausschließlich professioneller Vermieter. Darunter befinden sich zwei Musterverträge von Vermieterverbänden.

Bei sämtlichen, geprüften Formularen/Formularverträgen handelt es sich um Vertragsformblätter (bzw. um Verträge, die unter Verwendung von Vertragsformblättern erstellt wurden) im Sinne des § 28 Abs 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) sowie § 879 Abs 3 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB).

Bei sämtlichen, untersuchten Verträgen stehen sich ein Vermieter als Unternehmer und ein Mieter als Verbraucher i.S.d. § 1 Abs 1 Konsumentenschutzgesetz gegenüber, sodass die Verträge in den Geltungsbereich des Konsumentenschutzgesetzes fallen.

Von den insgesamt 20 Vertragsformularen/Formularverträgen fallen 13 in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG), weitere 5 in den Geltungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) (und damit gemäß § 1 Abs 3 MRG – abgesehen von den sich aus § 20 WGG ergebenden Modifikationen – ebenfalls in den Vollenwendungsbereich des MRG), 2 Verträge fallen in den Teilanwendungsbereich des MRG, wie er sich aus § 1 Abs 4 MRG ergibt.

1.2. Aufgabenstellung

Aufgabenstellung bei der Erstellung dieser Studie war es, die vorliegenden Formularverträge einer systematischen, juristischen Überprüfung zu unterziehen, ob und welche gesetzwidrigen Vertragsklauseln sie enthalten, diese Klauseln zu erfassen, sie mit einer kurzen Begründung der Art der Rechtswidrigkeit zu versehen und das Gesamtergebnis darzustellen und auszuwerten.

2. Für das Verständnis dieser Studie notwendige, rechtliche Grundlagen

Ausgehend von den bereits in Punkt 1.1. genannten, gemeinsamen Spezifika der untersuchten Verträge finden auf diese die (im Regelfall) dispositiven Vorschriften für den Miet- und Pachtvertrag der §§ 1091-1122 ABGB, die zwingenden Bestimmungen des MRG (teilweise mit den Modifikationen des WGG), und weiters die zwingenden Bestimmungen des KSchG Anwendung.

Bedeutsam ist auch noch die Anwendbarkeit des § 879 Abs 3 ABGB, der die Inhaltskontrolle für in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsklauseln regelt (näheres dazu in Punkt 2.6.).

Darüber hinaus unterliegen Allgemeine Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblätter auch der Geltungskontrolle gemäß § 864a ABGB, wonach Bestimmungen ungewöhnlichen Inhalts (sogenannte „überraschende Klauseln“) nicht Vertragsbestandteil werden, wenn sie dem anderen Vertragsteil nachteilig sind und er mit ihnen auch nach den Umständen, vor allem nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde, nicht zu rechnen brauchte; es sei denn, der

eine Vertragsteil hat den anderen besonders darauf hingewiesen. Von einer Überprüfung im Sinne der Geltungskontrolle gemäß § 864a ABGB wurde im Rahmen dieser Studie abgesehen, da für die Beurteilung der Frage, ob eine Bestimmung „überraschend“ ist, alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind. Die Umstände des Einzelfalls erschließen sich aber aus einem Formular bzw. der Vertragsurkunde allein nicht restlos, sodass eine umfassende und zuverlässige Beurteilung, ob einzelne Klauseln im Rahmen der Inhaltskontrolle gemäß § 864a ABGB nicht Vertragsbestandteil geworden sind, auf der Grundlage des für die Erarbeitung der Studie zur Verfügung gestellten Materials nicht möglich war. Im Ergebnis bedeutet das, dass keineswegs auszuschließen ist, dass die überprüften Verträge auch „überraschende Klauseln“ i.S.d. § 864a ABGB enthalten.

Nachfolgend wird auf die rechtlichen Grundlagen der Studie näher eingegangen:

2.1. Bestandrechtliche Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)

Die Bestimmungen der §§ 1091-1121 ABGB enthalten (bis auf eine bzw. zwei Ausnahmen) nachgiebiges (=durch Parteienvereinbarung abänderbares) Recht, das im Anwendungsbereich des MRG von dessen ausnahmslos zwingenden Rechtsvorschriften überlagert wird. Die Bestimmungen des ABGB sind also im Anwendungsbereich des MRG durch dessen zwingende Bestimmungen nicht außer Kraft gesetzt worden, gelten aber nur mehr subsidiär.

Von Bedeutung und für diese Studie relevant sind vor allem die Bestimmungen der §§ 1096, 1097 und 1109 ABGB.

§ 1096 Abs 1 ABGB statuiert die Verpflichtung des Vermieters, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten (=Erhaltungspflicht des Vermieters) und den Mieter im bedungenen Gebrauch nicht zu stören.

Weiters räumt **§ 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB** dem Mieter einen Mietzinsminderungsanspruch für den Fall ein, dass der Mietgegenstand ganz oder teilweise unbrauchbar ist bzw. wird. Dieser Mietzinsminderungsanspruch ist aufgrund ausdrücklicher, gesetzlicher Anordnung durch § 1096 Abs 1 3. Satz insofern zwingend gestellt, als der Mieter (einer unbeweglichen Sache) auf die Mietzinsminderung im voraus nicht verzichten kann.

§ 1097 ABGB normiert den Anspruch des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen, die dieser zur Erhaltung oder Verbesserung des Mietgegenstandes getätigt hat. Dieser Anspruch des Mieters auf Aufwandsersatz kann als nachgiebiges Recht durch Vereinbarung ausgeschlossen werden.

Jedoch kann der Mieter auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß (der zwingenden Bestimmung des) § 3 MRG den Vermieter treffen, nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199). Hinsichtlich der notwendigen Erhaltungsarbeiten, die der Mieter anstelle des dazu gemäß § 3 MRG zwingend verpflichteten Vermieters durchgeführt hat, ist somit der Aufwandsersatzanspruch gemäß § 1097 ABGB im Umweg über § 3 MRG zwingend gestellt.

§ 1109 ABGB regelt schließlich die Zurückstellung des Mietgegenstandes nach Beendigung des Mietvertrages, wobei der Mieter nach dieser Bestimmung bzw. der dazu ergangenen Judikatur nur für die übermäßige Abnutzung und den Missbrauch des Bestandobjektes haftet (MietSlg 28.154). Der Mieter hat für die normale Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsmäßigen Gebrauch jedoch nicht aufzukommen (MietSlg 32.186; 39.114).

2.2. Mietrechtsgesetz (MRG)

Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes sind als Mieterschutzbestimmungen ausnahmslos zwingendes Recht.

Im Teilanwendungsbereich gemäß § 1 Abs 4 MRG gelten nur die Bestimmungen über den Bestandschutz gemäß §§ 29-36 MRG (Vorschriften über die Befristung bzw Kündigungsschutz bei unbefristeten Verträgen), § 14 MRG (Mietrechtsnachfolge im Todesfall) und die (im Zusammenhang mit dieser Studie nicht bedeutsamen) Bestimmungen der §§ 45, 46 und 49 MRG.

Im Vollanwendungsbereich enthält das MRG darüber hinaus eine Reihe von detaillierten Regelungen betreffend die wechselseitigen Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter ab Begründung des Mietverhältnisses bis zu seiner Auflösung. Auf diese Bestimmungen wird, soweit sie im Rahmen dieser Studie von Bedeutung sind, nachfolgend noch eingegangen.

2.3. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Für die in den Anwendungsbereich des WGG fallenden Mietverträge gelten gemäß § 1 Abs 3 MRG die Bestimmungen des MRG (=Vollanwendungsbereich), mit den für den Untersuchungsgegenstand dieser Studie nicht relevanten Modifikationen gemäß § 20 WGG, sodass auf die Besonderheiten des WGG im Folgenden nicht näher eingegangen werden muss.

2.4. Konsumentenschutzgesetz (KSchG)

Gemäß § 1 Abs 1 KSchG gilt für Rechtsgeschäfte, an denen einerseits jemand, für den das Geschäft zum Betrieb seines Unternehmens gehört (= Unternehmer), und andererseits jemand, für den dies nicht zutrifft (= Verbraucher), beteiligt sind, das erste Hauptstück (§§ 1-27a) des KSchG. Maßgeblich für die Unternehmereigenschaft ist eine auf Dauer angelegte Organisation selbständiger wirtschaftlicher Tätigkeit. Die Judikatur (5 Ob 570/80 ua) geht bei Vermietung von mehr als fünf Wohnungen durch einen Vermieter vom Erfordernis einer derartigen Organisation aus, wobei aber stets die Umstände des Einzelfalles maßgeblich sind.

Soweit die Anmietung der Wohnung für eigene Wohnzwecke des Mieters (das ist der Regelfall) erfolgt, ist der Mieter immer auch Verbraucher im Sinne des § 1 Abs 1 KSchG, da das Rechtsgeschäft nicht zum Betrieb eines Unternehmens gehört.

Da es sich bei sämtlichen in dieser Studie geprüften Mietverträgen um Verbrauchergeschäfte i.S.d. § 1 Abs 1 KSchG handelt, waren die Verträge somit auch hinsichtlich allfälliger Verstöße gegen die ausnahmslos zwingenden Bestimmungen des KSchG zu überprüfen.

Wichtig sind in diesem Zusammenhang die im „Katalog“ des § 6 KSchG angeführten, unzulässigen Vertragsbestandteile, die Bestimmungen über die Gewährleistung in §§ 8 und 9 KSchG sowie die Regelung über den Umfang der Vertretungsmacht und die Wirksamkeit mündlicher Zusagen in § 10 KSchG. Diese Bestimmungen werden nachfolgend noch detailliert behandelt.

2.5. **Transparenzgebot gemäß § 6 Abs 3 KSchG**

Eine besondere Erwähnung verdient § 6 Abs 3 KSchG, wonach eine in allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam ist, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist (zur Definition der Begriffe „allgemeine Geschäftsbedingungen“ und „Vertragsformblätter“ siehe Punkt 2.6.). Die Bestimmung, die auf der Grundlage der EU-Richtlinie des Rates über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen mit der KSchG-Novelle 1996 in das Konsumentenschutzgesetz aufgenommen wurde, enthält das Gebot der transparenten Vertragsgestaltung; als Konsequenz einer intransparenten Klausel sieht sie ausdrücklich deren (gänzliche!) Unwirksamkeit vor, sodass eine geltungserhaltende Reduktion der unklaren Klausel kraft gesetzlicher Anordnung nicht stattzufinden hat.

2.6. **Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB**

Gemäß § 879 Abs 3 ABGB ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt.

Die Bestimmung des § 879 Abs 3 ABGB wurde durch das Konsumentenschutzgesetz eingeführt, jedoch als Bestimmung mit allgemein vertragsrechtlichem Charakter in das ABGB eingefügt. § 879 Abs 3 ABGB gilt somit nicht nur für Verbraucherverträge, sondern für alle Verträge, die unter Verwendung von Vertragsformblättern oder unter Zugrundelegung allgemeiner Geschäftsbedingungen eines Vertragspartners errichtet werden.

Da eine gesetzliche Definition dieser Begriffe im österreichischen Recht fehlt, wird auch für den österreichischen Rechtsbereich auf die im deutschen ABGB enthaltene Definition von **allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)** als „alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrages bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat“ – zurückgegriffen. Laut dieser Definition geht der Begriff der „Vertragsformblätter“ im umfassenderen Begriff der AGB auf; eine Differenzierung

der Begriffe erscheint angesichts der engen Verbindung überflüssig (Krejci, KSchG Rz 27 zu § 864a ABGB). Laut dieser Definition liegen AGB auch vor, wenn derselbe (vorformulierte) Vertragstext im jeweiligen Einzelfall gesondert geschrieben wird (Krejci, KSchG Rz 28 zu § 864a ABGB) oder wenn er mit EDV-Textverarbeitung unter Rückgriff auf vorformulierte Textbausteine, wenn auch gegebenenfalls in unterschiedlicher Kombination, erstellt wird. Auch eine EDV-mäßige „Individualisierung“ ändert nichts am AGB-Charakter des vorformulierten Textes (Kosesnik-Wehrle – Lehofer – Mayer, KSchG Rz 10 zu § 864a ABGB). Was die Verwendung im Rahmen einer Vielzahl von Fällen angeht, so reicht die beabsichtigte Verwendung für mehr als bloß einen Vertrag aus, eine tatsächliche Verwendung ist nicht nachzuweisen (OGH 22.09.1994 ecolex 1995, 26 = KRES 1h/12). Ausgehend von dieser Definition handelt es sich bei sämtlichen im Rahmen dieser Studie geprüften Verträge um Allgemeine Geschäftsbedingungen/Vertragsformblätter im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, die somit der Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB unterliegen.

Ausgangspunkt des § 879 Abs 3 ABGB ist die „verdünnte“ Willensfreiheit, die typischerweise bei jenem Vertragspartner vorliegt, der einen Vertrag auf der Grundlage eines Vertragsformblattes oder Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die ihm der andere Vertragsteil vorlegt, abschließt. Dieser „verdünnten“ Willensfreiheit soll dadurch Rechnung getragen werden, dass „unfaire Klauseln“, die in den Vertragsformblättern/AGB enthalten sind und die Rechtslage unangemessen zu seinen Ungunsten verschieben, für nichtig erklärt werden. Durch den generellen Ausschluss der Wirksamkeit derartiger „unfairer Klauseln“ schränkt der Gesetzgeber die Möglichkeiten des Verwenders von Vertragsformblättern/AGB, die Rechtslage zu seinen Gunsten zu verändern, erheblich ein.

Bereits die Regierungsvorlage (RV 744 BlgNR 14 GP 8) nennt als Beispiel für eine derartige, unangemessene Verschiebung der Rechtslage die Abweichung von einer (dispositiven) gesetzlichen Bestimmung, ohne dass diese Abweichung durch die Natur des Geschäftes gerechtfertigt oder durch andere derartige Vertragsbestimmungen ausgeglichen wird.

Die Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen/Vertragsformblättern hat sich somit am dispositiven Recht als dem Leitbild eines ausgewogenen und gerechten Interessenausgleichs zu orientieren und Abweichungen von dieser dispositiven Rechtslage dahingehend zu untersuchen, ob es für sie eine sachliche Rechtfertigung gibt oder ob die Benachteiligung durch andere Vertragsbestimmungen ausgeglichen wird. Endet die Angemessenheitsprüfung mit einem negativen Ergebnis, so darf davon ausgegangen werden, dass die Regelung, die vom dispositiven Recht zum Nachteil des anderen Vertragspartners abweicht, auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

Im Individualfall tritt die Nichtigkeit der gröblich nachteiligen Vertragbestimmung jedoch nur insoweit ein, als die Gröblichkeit ihrer Nachteiligkeit reicht; es ist also eine geltungserhaltende Reduktion der Klausel auf ihren gesetzmäßigen Kern vorzunehmen (falls sie einen solchen hat). Anderes gilt hingegen im Rahmen der Klauselprüfung ausgehend von § 28 Abs 1 KSchG (siehe dazu den nachfolgenden Punkt 2.7.).

2.7. § 28 KSchG als Maßstab für die Klauselprüfung

Für die Beurteilung, ob eine Klausel gesetzwidrig ist, wurde in dieser Studie der Maßstab des § 28 Abs 1 KSchG und der dazu ergangenen, höchstgerichtlichen Judikatur herangezogen.

Danach ist der Entscheidung die kundenfeindlichste, objektive Auslegung der geprüften Klausel zu Grunde zu legen und keine geltungserhaltende Reduktion einer Klausel auf einen allenfalls gesetzmäßigen Kern vorzunehmen (OGH 25.04.1995, 4 Ob 522/95; u.v.a.).

Es wurde daher bei der Prüfung der einzelnen Klauseln darauf abgestellt, ob die Klausel bei kundenfeindlichster Auslegung durch ihren Regelungsinhalt gegen ein gesetzliches Verbot verstößt bzw. gesetzwidrig ist, ohne dass jedoch darauf eingegangen wurde, ob die Regelung in vollem Umfang oder nur teilweise mit Gesetzwidrigkeit behaftet ist. Es hat auch keine Auseinandersetzung damit stattgefunden, ob und wie man eine gesetzwidrige Klausel allenfalls im Wege der geltungserhaltenden Reduktion auf ihren gesetzmäßigen Kern einschränken könnte. Dies entspricht der Vorgangsweise laut der ständigen Judikatur (so etwa OGH vom 21.01.2003, 4 Ob 288/02k) im Verbandsklagsverfahren gemäß § 28ff KSchG. Danach ist es die Aufgabe des Verwenders von Allgemeinen Geschäftsbedingungen/Vertragsformblättern, diese selbst gesetzeskonform zu gestalten und diese Aufgabe nicht auf den Richter zu überwälzen.

Soweit daher im Rahmen dieser Studie eine Klausel als gesetzwidrig qualifiziert wird, bedeutet dies, dass die Klausel ausgehend von einer verbraucherfeindlichen/mieterfeindlichen, objektiven Auslegung zumindest in einem Teilaspekt ihrer Regelung gesetzwidrig ist. Aufgabe der Autoren war es nicht, darüber hinaus Vorschläge zu einer Umformulierung oder teleologischen Reduktion von gesetzwidrigen Klauseln zu machen.

3. Gesamtergebnis und Würdigung

Entsprechend dem Gutachtensauftrag wurden die in den 20 Mietverträgen enthaltenen Regelungen im Sinne einer Klauselkontrolle gemäß § 28 KSchG überprüft, alle gesetzwidrigen Klauseln erfasst, die einzelnen Klauseln - gesondert nach Verträgen und fortlaufend in der Reihenfolge, wie sie sich in den Verträgen finden - aufgelistet und bei jeder einzelnen Klausel die verletzten Rechtsvorschriften samt einer kurzen Begründung angemerkt. Diese schriftlichen Auswertungen sind Teil dieser Studie und finden sich im Anhang (siehe Punkt 5.).

3.1. Anzahl und Art der unzulässigen Klauseln

Die überprüften 20 Mietverträge enthalten insgesamt 565 gesetzwidrige Klauseln, unterschiedlicher Schwere und Bedeutung. Im Durchschnitt finden sich also je Mietvertrag ca. 28 gesetzwidrige Klauseln. Diese Klauseln verstoßen oft nicht nur gegen eine, sondern gegen zwei oder mehrere Gesetzesvorschriften. In Summe mussten insgesamt 953 Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen festgestellt werden,

sodass im Durchschnitt die Bestimmungen eines einzelnen Mietvertrages in 47 Punkten gegen gesetzliche Vorschriften verstoßen.

Von den insgesamt 953 Verstößen gegen gesetzliche Bestimmungen entfallen

- auf die Bestimmungen des MRG/WGG 275 Verstöße
- auf die Bestimmungen des ABGB 330 Verstöße
- auf die Bestimmungen des KSchG 348 Verstöße

Durchschnittlich finden sich also in jedem Mietvertrag ca. 14 Verstöße gegen Bestimmungen des MRG/WGG, ca. 17 Verstöße gegen Bestimmungen des ABGB sowie ca. 19 Verstöße gegen KSchG-Bestimmungen.

Von den 331 Verstößen gegen ABGB-Bestimmungen liegen in 143 Fällen Verstöße gegen bestandrechtliche Bestimmungen des ABGB vor, rechnet man diese den Verstößen gegen Bestimmungen des MRG/WGG (274) hinzu, so ergibt dies in Summe 417 Verstöße gegen bestand- bzw mietrechtliche Rechtsvorschriften.

Bei 676 Verstößen handelt es sich um die Verletzung zwingender Rechtsvorschriften [des MRG/WGG, KSchG sowie (teilweise) ABGB], in den restlichen 277 Fällen handelt es sich um gesetzwidrige Klauseln, die im Rahmen der Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB v.a. deshalb als gröblich benachteiligend und damit nichtig qualifiziert wurden, weil sie ohne sachliche Rechtfertigung zum Nachteil des Mieters von dispositiven Bestimmungen des ABGB abweichende Regelungen enthalten.

3.2. Kritische Würdigung des Gesamtergebnisses

Vorauszuschicken ist, dass aufgrund Art und Anzahl der überprüften Verträge die Ergebnisse der Studie, was die Anzahl und die in Wohnungsmietverträgen typischerweise vorkommenden, gesetzwidrigen Klauseln angeht, als repräsentativ angesehen werden können. Der weitaus überwiegende Teil der Mietverträge in Österreich wird unter Verwendung von Vertragsschablonen erstellt, der individuell ausgehandelte und aufgesetzte Vertrag ist in diesem Rechtsbereich eine Ausnahme. In der Regel greifen Vermieter auf die gleichen, gängigen Musterverträge bzw Formulierungen zurück. Die Aussagen dieser Studie haben somit für die in der Praxis anzutreffenden Mietvertragsgestaltungen in ganz Österreich Gültigkeit.

- 3.2.1. Ungefähr 70% der festgestellten Gesetzesverstöße betreffen **zwingendes Recht**, was die Klauseln in dem Umfang, in dem sie von der Gesetzwidrigkeit betroffen sind, jedenfalls unwirksam macht. Zirka die Hälfte davon (321 Verstöße) betreffen zwingende, bestandrechtliche Bestimmungen, die andere Hälfte (348 Verstöße) betreffen die (ausnahmslos zwingenden) Bestimmungen des KSchG.

Durchschnittlich weichen somit die Bestimmungen jedes einzelnen Mietvertrages in 33 Punkten von den zwingenden Vorgaben des österreichischen Rechtes ab.

Dazu kommen weitere 277 Regelungen die zwar nicht gegen zwingendes Recht verstoßen, von der dispositiven Rechtslage aber so erheblich zum Nachteil des Mieters

abweichen, dass sie als **gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB und aus diesem Grunde ebenfalls als rechtsunwirksam zu qualifizieren** sind.

Ausgehend von den durch Vertragsprüfungen im Laufe der letzten 10 Jahre gewonnenen Erfahrungswerten der Studienautoren weisen die überprüften Mietverträge eine wesentlich höhere Anzahl an unzulässigen Klauseln auf, als dies im Durchschnitt in anderen Verbraucherverträgen bzw. allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Verbraucherverträgen zugrunde gelegt werden, der Fall ist.

3.2.2. Die auffallend hohe Anzahl gesetzwidriger Regelungen in den überprüften Mietverträgen ist für die Mieter aus folgenden Gründen problematisch:

- Die aufgefundenen, gesetzwidrigen Regelungen sind nicht bloß gesetzwidrig, sondern regelmäßig auch für den Mieter nachteilig; sie weichen also in einer für den Mieter ungünstigen – und damit für den Vermieter vorteilhaften – Weise von den gesetzlichen Vorschriften ab.
- Die Gesetzeswidrigkeit einzelner Bestimmungen ist für den Mieter mangels Gesetzeskenntnis in der Regel nicht erkennbar.
- Selbst bei vorhandener Gesetzeskenntnis gelangt man des Öfteren bei der Beurteilung der Gesetzmäßigkeit einer Regelung zu keinem eindeutigen Ergebnis, da ein Wertungsspielraum besteht; dies betrifft v.a. auch die Inhaltskontrolle gemäß § 879 Abs 3 ABGB, da bei der Beurteilung der Frage, ob eine Klausel für den Mieter gröblich benachteiligend ist, ein gewisser Wertungs- bzw. Auslegungsspielraum besteht.
- Jene Bestimmungen, die gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB sind, bergen zusätzlich das Problem, dass bei derartigen Klauseln im Rahmen der einzelvertraglichen Beurteilung eine geltungserhaltende Reduktion der Klausel auf einen allenfalls gesetzmäßigen Kern vorzunehmen ist. Für eine derartige Beurteilung bedarf es wiederum fundierter, juristischer Kenntnisse, über die ein Mieter üblicherweise nicht verfügt.
- Immerhin 115 Bestimmungen, das sind im Durchschnitt 6 Bestimmungen pro Vertrag, sind dermaßen unklar und/oder unverständlich abgefasst, dass sie im Rahmen der Vertragsprüfungen als intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG beurteilt werden mussten und aus diesem Grund auch rechtsunwirksam sind. Für eine derartige Beurteilung bedarf es aber profunder juristischer Kenntnisse. Der durchschnittliche Mieter wird diese Bestimmungen einfach nicht verstehen, was Rechtsunsicherheit erzeugt und regelmäßig zum Nachteil des Mieters ausschlägt.

Bedenkt man nun, dass ausgehend von einer Durchschnittsbetrachtung jeder Mietvertrag 47 problematische Punkte enthält, für deren Erkennen es fundierte, juristische Kenntnisse braucht, wobei es in vielen Fällen sogar noch darüber hinaus einer intensiven, juristischen Auseinandersetzung bedarf, um etwa gröblich benachteiligende Klauseln im Rahmen einer geltungserhaltenden Reduktion auf ihren gesetzmäßigen Kern zurückzuführen, so wird klar, dass der Mietvertrag den Zweck, dem er eigentlich dienen soll, nicht erfüllt. Sinn und Zweck eines Vertrages ist es

eigentlich, die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Vertragspartner zu regeln und dadurch Rechtssicherheit zu schaffen. Diesen Zweck kann ein Vertrag nicht erfüllen, der eine Unzahl von unzulässigen (und damit unwirksamen) bzw. problematischen Bestimmungen aufweist, wie dies bei den überprüften Mietverträgen der Fall ist.

Bei der überwiegenden Mehrzahl der geprüften Mietverträge kommt man somit zum Ergebnis, dass sie ihren Zweck, nämlich mehr Rechtssicherheit zwischen Vermieter und Mieter zu schaffen, klar verfehlen. Im Gegenteil verschleiern diese Verträge dem Mieter seine gesetzlich normierten Rechte bzw die gesetzlichen Verpflichtungen des Vermieters und erzeugen enorme Rechtsunsicherheit, die in aller Regel zu Lasten des Mieters geht.

3.3. Auswirkungen und mögliche Abhilfe

3.3.1. Individualfall

Der einzelne Mieter hat erfahrungsgemäß wenig Möglichkeiten, auf die Gesetzmäßigkeit des ihm vorgelegten Mietvertragsformulars vor Vertragsabschluss einzuwirken. Er wird sich daher darauf beschränken müssen, im Streitfall die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen im Nachhinein geltend zu machen.

Aus dem Blickwinkel des Vermieters erscheint die Aufnahme von für ihn vorteilhaften, gesetzwidrigen Klauseln aus zwei Gründen lohnend.

Erstens darf er damit rechnen, dass der Mieter die Gesetzwidrigkeit nicht erkennt und die Bestimmung als verbindlich akzeptiert, wodurch sich die dem Vertragsverhältnis zugrunde gelegte Rechtslage im Sinne einer stärkeren Berücksichtigung der Vermieterinteressen verändert. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der Vermieter wirtschaftliche Vorteile erlangt, auf die er gar keinen Anspruch hat.

Zweitens darf der Vermieter damit rechnen, dass der Mieter selbst dann, wenn er die Gesetzwidrigkeit der Klausel erkennt, einen Rechtsstreit gegen den sich auf die Vertragsbestimmungen berufenden Vermieter aus Kostengründen scheut, sodass der Vermieter wiederum einen Vorteil aus der von ihm verwendeten, unzulässigen Klausel zieht.

Im Ergebnis zeigt sich somit, dass die Verwendung gesetzwidriger Klauseln durch den Vermieter vom einzelnen Mieter als seinem Vertragspartner im Regelfall nicht verhindert werden kann und dass die Verwendung derartiger Klauseln für den Vermieter auch dann lohnend ist, wenn diese Klauseln gesetzwidrig sind und eigentlich im individuellen Vertragsverhältnis gar nicht gelten. Dieser Umstand verleitet zur Verwendung gesetzwidriger Klauseln durch die Vermieterseite, die dadurch eine Rechtsscheinwirkung zu ihren Gunsten erzeugt, ohne dass im Einzelfall auf Mieterseite ein geeignetes, rechtliches Instrumentarium vorhanden wäre, gegen die Aufnahme derartiger Bestimmungen in den Mietvertrag in einer Weise vorzugehen, die im Ergebnis dazu führen könnte, dass die Vorteile, die die Vermieterseite daraus zieht, zunichte gemacht werden.

3.3.2. Abmahnung und Verbandsklage gemäß §§ 28 f KSchG

Ein systematisches und auch präventives Vorgehen gegen den Einsatz unfairer Klauseln durch die Unternehmenseite im Verbrauchervertrag ermöglichen die Bestimmungen der §§ 28f KSchG.

Gemäß § 28 Abs 1 KSchG kann der Unternehmer, der im geschäftlichen Verkehr in allgemeinen Geschäftsbedingungen und/oder Vertragsformblättern Bedingungen vorsieht, die gegen ein gesetzliches Verbot oder die guten Sitten verstoßen, auf Unterlassung geklagt werden. Die Unterlassungsverpflichtung erstreckt sich sowohl auf die weitere Verwendung derartiger Bedingungen beim Neuabschluss von Verträgen als auch auf das sich Berufen auf derartige Bedingungen im Rahmen bereits abgeschlossener Verträge.

Zur Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs mittels Verbandsklage sind die gemäß § 29 KSchG klagsberechtigten Verbände (Wirtschaftskammer Österreich, Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, Österreichische Landarbeiterkammertag, Präsidentenkonferenz der Landwirtschaftskammern Österreichs, Österreichischer Gewerkschaftsbund und Verein für Konsumenteninformation) berechtigt.

Einer derartigen Verbandsklage nach § 28 Abs 1 KSchG kann (muss aber nicht) eine außergerichtliche, schriftliche Abmahnung im Sinne des § 28 Abs 2 KSchG vorgeschaltet werden, mit der der Unternehmer von einem gemäß § 29 KSchG klagsberechtigten Verband aufgefordert wird, binnen angemessener Frist eine mit angemessener Konventionalstrafe besicherte Unterlassungserklärung abzugeben; durch die Abgabe einer derartigen Unterlassungserklärung kann der Unternehmer die andernfalls drohende Verbandsklage vermeiden.

Abmahnung und Verbandsklage sind ein geeignetes Instrument, um nicht bloß im Einzelfall, sondern in Bezug auf einen bestimmten Vermieter, und vor allem nicht erst im Nachhinein, sondern für sämtliche von diesem Vermieter bereits abgeschlossenen, ebenso wie für alle erst in Zukunft abzuschließende Verträge abzuklären, ob einzelne, von ihm verwendete Vertragsklauseln gesetzwidrig sind und ihn darüber hinaus dazu zu verhalten, diese Klauseln nicht mehr zu verwenden und sich auch im Rahmen bereits bestehender Verträge, die diese Klauseln enthalten, gegenüber dem Mieter nicht auf solche Klauseln zu berufen.

Darüber hinaus kann nicht nur der Unternehmer, der unzulässige Klauseln verwendet, sondern auch derjenige abgemahnt und auf Unterlassung geklagt werden, der gesetzwidrige Bedingungen nicht selbst im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern verwendet, sondern derartige Bedingungen für den geschäftlichen Verkehr empfiehlt (= **Empfeher**). Diese Bestimmung erfasst sowohl die von diversen Interessenvertretungen empfohlenen Musterbedingungen bzw. -verträge (Verbandsempfehlungen) als auch die von verschiedenen Verfassern/Autoren herausgegebenen Formularbücher oder Musterformulare/Vertragsformblätter.

4. Detailergebnisse – häufige und typische Verstöße

Nachfolgend die häufigsten und typischen Verstöße, gegliedert nach den betroffenen Gesetzesbestimmungen zuerst des MRG (Punkt 4.1.-4.13.), nachfolgend des ABGB (Punkt 4.14.-4.19) und schließlich des KSchG (Punkt 4.20.-4.27.):

- 4.1. Gemäß § 3 MRG (§ 14a WGG) trifft den Vermieter die Verpflichtung zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses und (eingeschränkt) der Mietgegenstände. In den Mietgegenständen des Hauses trifft ihn die Erhaltungspflicht (nach Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter) nur dann, wenn es sich um Behebung von ernststen Schäden des Hauses handelt.

Gegen diese Bestimmung verstoßen insgesamt 52 Vertragsklauseln; Verstöße gegen § 3 MRG (§ 14a WGG) waren in allen untersuchten Verträgen zu finden.

Häufig sind dabei Klauseln, die eine Verpflichtung des Mieters zur Behebung von Schäden im Mietobjekt unabhängig davon vorsehen, ob es sich um ernste Schäden des Hauses handelt oder nicht; so etwa die Klausel:

Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

oder:

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten und in demselben Zustand zurückzustellen, sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben.

Oft finden sich derartige Verstöße auch in Bestimmungen, die nur die Zurückstellung des Mietobjektes nach Beendigung des Mietvertrages durch den Mieter regeln und implizit vorsehen, dass der Mieter vor Zurückstellung des Mietobjektes auch aufgetretene, ernste Schäden des Hauses zu beheben hat; so etwa folgende Bestimmung:

Die Mieterseite hat das Objekt im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses an die Vermieterseite in ordentlichem und brauchbarem Zustand zurückzustellen.

- 4.2. Gemäß § 4 Abs 4 MRG bedarf die Durchführung von nützliche Verbesserungen im Inneren eines Mietgegenstandes durch den Vermieter der Zustimmung des betroffenen Hauptmieters.

Damit will der Gesetzgeber sicherstellen, dass vor der Durchführung von nützlichen Verbesserungsarbeiten im Mietobjekt (zum Unterschied von den notwendigen Erhaltungsarbeiten) die Zustimmung des Hauptmieters eingeholt werden muss. Insgesamt 7 Mietverträge, somit gut ein Drittel, enthalten in diesem Zusammenhang folgende Klausel:

Die Mieterseite erteilt gemäß § 4 Abs 4 MRG ihre Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.

Eine derartige, vorweg und pauschal erklärte Zustimmung des Mieters zur Durchführung von nützlichen Verbesserungen innerhalb des Mietgegenstandes widerspricht aber dem Schutzzweck des § 4 Abs 4 MRG und ist deshalb unzulässig und rechtsunwirksam.

- 4.3. **§ 8 Abs 2 MRG** regelt abschließend, inwieweit der Hauptmieter Eingriffe in sein Mietrecht durch den Vermieter zu dulden hat. So hat der Hauptmieter einerseits das Betretten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen nur aus wichtigen Gründen zu gestatten. Weiters hat er unter genau geregelten Voraussetzungen die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand zuzulassen, soweit ein solcher Eingriff notwendig oder zweckmäßig ist. Die Inanspruchnahme seines Mietgegenstandes zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses hat der Mieter nur zuzulassen, soweit ihm der dadurch entstehende Eingriff in sein Mietrecht zumutbar ist.

Insgesamt 29 Klauseln (und nahezu alle Verträge) versuchen, das Recht des Vermieters, sich zum Mietobjekt Zutritt zu verschaffen oder den Mietgegenstand zur Durchführung von Verbesserungsarbeiten zu benutzen, über das gemäß § 8 Abs 2 MRG zulässige Ausmaß hinaus auszudehnen. Typisch sind etwa folgende Klauseln:

Dem Vermieter oder seinen Beauftragten sind die Mieträume zur angemessenen Tageszeit zugänglich zu machen.

oder:

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können.

- 4.4. **§ 8 Abs 3 MRG** sieht einen Anspruch des Mieters auf eine angemessene Entschädigung des Mieters für den Fall wesentlicher Beeinträchtigungen in seinem Mietrecht durch Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten vor; dies unabhängig von einem Verschulden des Vermieters. Dieses Recht wird in 6 Fällen ausgeschlossen oder eingeschränkt, so etwa durch Klauseln wie die Folgende:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

- 4.5. Gemäß **§ 9 Abs 1 MRG** hat der Hauptmieter eine von ihm beabsichtigte wesentliche Veränderung des Mietgegenstandes dem Vermieter anzuzeigen. Lehnt der Vermieter

nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Anzeige die beabsichtigte Veränderung ab, so gilt seine Zustimmung als erteilt.

Insgesamt **41** Klauseln (alle Verträge, auf die § 9 MRG anwendbar ist) versuchen, diese Bestimmung zu Lasten des Mieters zu verschärfen:

- a) Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes sind gemäß § 9 Abs 1 MRG nicht anzeigepflichtig, dagegen verstößt etwa folgende Klausel:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen.

weitere auch folgende Klausel:

Es ist dem Mieter nicht gestattet, Fliesen, Türen und Möbel anzubohren, oder mit Aufklebern zu versehen.

- b) Da eine ausdrückliche Zustimmung des Vermieters nach § 9 Abs 1 MRG nicht vorgesehen ist, ist auch folgende Klausel unzulässig:

Ohne vorangehende Zustimmung des Vermieters dürfen am gesamten Bestandobjekt und am Inventar keine Veränderungen, welcher Art auch immer, vorgenommen werden.

- 4.6.** Gemäß § 9 Abs 3 MRG kann der Vermieter seine Zustimmung zu einer vom Hauptmieter beabsichtigten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes nur dann von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen, wenn es sich um wesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes handelt, die nicht zu den privilegierten Arbeiten im Sinne des § 9 Abs 2 MRG gehören.

In **14** Fällen – somit in der Mehrzahl der Verträge – versucht die Vermieterseite, sich über das gemäß § 9 Abs 3 MRG zulässige Ausmaß hinaus das Recht vorzubehalten, bei Beendigung des Mietvertrages die Wiederherstellung des früheren Zustandes durch den Mieter zu verlangen.

So etwa mit folgender Klausel:

Die Vermieter behält sich das Recht vor, auch im Fall der Zustimmung zu baulichen Änderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu begehren.

Derartige Klauseln zielen nicht zuletzt darauf ab, den Anspruch des Mieters auf Investitionsersatz zu vereiteln, der ja nicht zu leisten ist, wenn der Mieter die Veränderung rückgängig machen muss.

- 4.7.** § 10 MRG und praktisch gleichlautend § 20 Abs 5 WGG regeln zwingend Art und Umfang des dem Mieter zustehenden Aufwandsersatzes bei Beendigung des Mietverhältnisses.

Die insgesamt **14** Klauseln, die den in § 10 MRG vorgesehenen Aufwandsersatzanspruch ausschließen, sind somit gesetzwidrig. Ein krasses Beispiel ist etwa folgende Klausel:

Investitionen des Mieters, die ohne Beschädigung der Substanz nicht entfernt werden können, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne gesonderte Entschädigung ins Eigentum der Vermieterin über.

- 4.8.** Gemäß § 11 MRG kann sich der Vermieter auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung nur berufen, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt. Als wichtige Gründe nennt § 11 MRG insbesondere die Fälle der gänzlichen Untervermietung, der Untervermietung gegen ein unverhältnismäßig hohes Untermietentgelt, des Überbelages und der Störung des Hausfriedens durch den Untervermieter. Eine nur teilweise Untervermietung gegen ein nicht unverhältnismäßig hohes Entgelt kann dem Hauptmieter also nicht wirksam verboten werden.

Gegen diese Bestimmung verstoßen daher Klauseln, die das Recht zur Untervermietung gänzlich ausschließen, wie etwa folgende:

Der Mieter ist nicht berechtigt, den Bestandgegenstand ganz oder teilweise unterzuvermieten....

oder an die Zustimmung des Vermieters binden:

Jede gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe des Mietgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin.

Derartige Klauseln finden sich in den meisten Verträgen, insgesamt wurden **17** Verstöße festgestellt.

- 4.9.** Ein Hauptmieter hat das Recht, seine Hauptmietrechte unter bestimmten Voraussetzungen an nahe Verwandte abzutreten (§ 12 MRG). Dagegen verstößt etwa folgende Klausel:

Ohne..... Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise, dritten Personen überlassen werden, auf welche Weise und in welcher rechtlichen Form auch immer.

In den untersuchten Verträgen sind **11** derartige Bestimmungen mit § 12 MRG unvereinbar.

- 4.10.** Relativ selten, nämlich nur in **3** Fällen, wurden Verstöße gegen § 16 MRG festgestellt, der zwingend die Mietzinsbildung (Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses) regelt. Zwei dieser Klauseln lauten gleichlautend wie folgt:

Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.

Die geringe Anzahl der aufgefundenen Klauseln, die gegen § 16 MRG verstoßen, bietet jedoch keine Anhaltspunkte dafür, ob die Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG im Rahmen der überprüften Verträge eingehalten wurden. Die Zulässigkeit der Höhe des im Mietvertrag vereinbarten Mietzinses hängt nämlich im Regelfall nicht von vertraglichen Regelungen, sondern von Art, Lage und Beschaffenheit des Mietobjektes und des Hauses, in dem es sich befindet, ab, sodass sich ein Verstoß gegen § 16 MRG nicht aus der Formulierung einer vertraglichen Regelung ergibt, sondern aus den tatsächlichen Verhältnissen, aufgrund der ein vereinbarter Mietzins überhöht sein kann oder nicht. Die aufgefundenen Verstöße gegen § 16 MRG lassen aus diesem Grund keine Rückschlüsse auf die Häufigkeit der Vereinbarung gesetzwidrig überhöhter Mietzinse zu.

4.11. § 21 MRG regelt die Betriebskosten, die der Vermieter den Mietern weiterverrechnen darf.

Die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und Sturmschäden dürfen nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrzahl der Hauptmieter des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben.

In insgesamt **18** Fällen findet sich in den Verträgen eine pauschale Zustimmungserklärung des Mieters, die etwa so lautet:

Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssummen.

oder auch:

Der Mieter stimmt zu, dass die Liegenschaft gegen die Risiken Glasbruch und Sturmschaden versichert wird und die darauf entfallenden Prämien als Betriebskosten weiterverrechnet werden.

Mit derartigen Klauseln wird versucht, die gemäß § 21 Abs 1 Z 6 notwendige Zustimmung des Mieters bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist aber rechtsunwirksam (vergleiche dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters beim Mietvertragsabschluss – ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten, späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mietern treffende Belastung sein wird – stellt keine wirksame Zustimmungserklärung, die den Mieter bindet, dar.

- 4.12. § 27 MRG enthält einen Katalog an verbotenen Vereinbarungen. Gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG sind Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat. Dazu gehören etwa auch die Kosten der Errichtung (nicht auch der Vergebührung) des Mietvertrages, die vom Vermieter zu tragen sind (wenn er die Mietvertragserrichtung beauftragt) und die er nicht auf den Mieter überwälzen darf.

In fast allen Verträgen (15 Verstöße) finden sich Klauseln, die mit diesem Verbot unvereinbar sind und etwa wie folgt lauten:

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt zur Gänze der Mieter.

- 4.13. Die §§ 29 und 30 MRG regeln die Auflösung/Kündigung des Mietverhältnisses, wobei es dem Wesen dieser Kündigungsschutzbestimmungen zugunsten des Mieters entspricht, dass diese Auflösungsgründe/Kündigungsgründe nicht durch Vereinbarung beliebig erweitert werden dürfen.

Eine Erweiterung der mietrechtsgesetzlich anerkannten Auflösungsgründe gemäß § 29 Abs 1 MRG ist nach ständiger Judikatur jedenfalls rechtsunwirksam, dagegen verstößt etwa folgende Klausel:

Der Vermieter ist berechtigt, unbeschadet eventueller ihm darüber hinaus gesetzlich eingeräumter Möglichkeiten, diesen Vertrag mit sofortiger Wirkung, somit ohne Einhaltung einer Frist und ohne Beachtung eines bestimmten Termins jederzeit auch während der Bestanddauer durch einseitige Erklärung aufzulösen, wenn:

.....
.....

der Mieter gegen Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere gegen § 7 dieses Vertrages verstößt.

§ 7 des Vertrages lautet:

Ohne vorangehende schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise, dritten Personen überlassen werden, auf welche Weise und in welcher rechtlichen Form auch immer.

Außerdem dürfen gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnis für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Außerdem muss ein derart vereinbarter Kündigungsgrund den schon im Gesetz aufgezählten Kündigungsgründen (in seiner Schwere und Bedeutung) nahe kommen. Dies trifft etwa auf folgende Klausel nicht zu:

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.

Insgesamt wurden **27** Verstöße gegen §§ 29 und 30 MRG festgestellt, fast alle Verträge waren davon betroffen.

- 4.14.** Gemäß § **1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB** ist der Mieter zur Minderung des Mietzinses berechtigt, wenn der Mietgegenstand ohne sein Verschulden bereits bei Übergabe oder auch erst in weiterer Folge Mängel aufweist, die ihn ganz oder teilweise unbrauchbar machen. Auf diesen Mietzinsminderungsanspruch kann der Mieter gemäß § 1096 Abs 1 dritter Satz ABGB im voraus nicht verzichten.

In den überprüften Verträgen finden sich insgesamt **32** Klauseln, die diesen zwingenden Mietzinsminderungsanspruch des Mieters einschränken oder gar ausschließen wollen; fast alle Verträge sind davon betroffen.

Typisch sind etwa folgende Klauseln:

Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

oder:

Der Mieter erklärt, aus den zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleistungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

oder auch:

Soweit der Mieter die Arbeit dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen.

- 4.15.** Der in § **1097 ABGB** vorgesehene Anspruch des Mieters auf Ersatz für die von ihm im Mietobjekt getätigten notwendigen oder nützlichen Aufwendungen stellt nachgiebiges Recht dar und kann grundsätzlich durch Einzelvereinbarung ausgeschlossen werden. Dies trifft jedoch keinesfalls auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten zu, die der Mieter durchführen hat lassen, obwohl diese gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen. Auf den Ersatz für derartige Aufwendungen kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

Mit dieser Bestimmung sind **15** Regelungen nicht vereinbar, die meisten der geprüften Verträge sind davon betroffen. Aufgefunden wurden etwa folgende Regelungen:

Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.

- 4.16.** Gemäß § **879 Abs 3 ABGB** gröblich benachteiligend und rechtsunwirksam sind Vertragsbestimmungen, die die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § **1096 Abs 1 erster Satz ABGB** ohne sachliche Rechtfertigung ausschließen und/oder auf den

Mieter überwälzen. Derartige Klauseln verstoßen zumeist auch gegen § 3 MRG, indem sogar versucht wird, jene Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, auf den Mieter zu überwälzen.

(Nur) gegen § 879 Abs 3 ABGB in Verbindung mit § 1096 ABGB verstößt etwa folgende Klausel:

Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen wo zu warten sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten u.dgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.

auch gegen § 3 MRG verstoßen etwa folgende Klauseln:

Die Kosten für Reparaturen, die während der Mietzeit anfallen, trägt der Mieter.

aber auch folgende Klausel:

Ferner verzichtet die Mieterseite auf das Recht gemäß § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Bestandobjektes von der Vermieterseite zu fordern und verpflichtet sich die Mieterseite allfällige solche Instandhaltungsarbeiten allein zu tragen. Kommt die Mieterseite diesen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Vermieterseite berechtigt sämtliche Wartungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten auf Kosten der Mieterseite durchführen zu lassen und ist die Mieterseite verpflichtet die Vermieterseite hinsichtlich dieser Kosten vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Bis auf einen einzigen Vertrag finden sich in allen Verträgen derartigen Klauseln, insgesamt wurden **55** Verstöße aufgefunden.

- 4.17.** Gröblich benachteiligend gemäß § **879 Abs 3 ABGB** sind weiters Klauseln, die den Anspruch des Mieters auf Aufwandsersatz gemäß § **1097 ABGB** ohne sachliche Rechtfertigung ausschließen. Derartige Klauseln verstoßen oft auch gegen die zwingend Bestimmung des § 10 MRG.

(Nur) gegen § 879 Abs 3 ABGB in Verbindung mit § 1096 ABGB verstößt folgende Klausel:

Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.

auch gegen § 10 MRG verstößt folgende Klausel:

Der Mieter erklärt, bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, vom Vermieter keine Leistungen zu fordern, die mit der Aufgabe des Mietobjektes im Zusammenhang stehen, insbesondere keine Beistellung von Ersatzräumlichkeiten, Zahlung einer Ablöse oder sonstigen Vergütungen für einen allenfalls getätigten Aufwand, sowie keine wie immer gearteten Rückforderungsansprüche, aus welchem Titel auch immer, zu erheben.

Derartige Verstöße finden sich in fast jedem Vertrag, insgesamt wurden **25** gezählt.

- 4.18.** Der Vermieter hat die übliche Abnutzung der Wohnung selbst zu tragen. Gröblich benachteiligend gemäß **§ 879 Abs 3 ABGB** sind daher auch Bestimmungen, die dem Mieter ohne sachliche Rechtfertigung entgegen der Bestimmung des **§ 1109 ABGB** die Verpflichtung auferlegen, bei Beendigung des Mietverhältnisses für die Abnutzung des Bestandgegenstandes aufzukommen, die durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch bewirkt wurde.

Derartige Klauseln finden sich in den meisten Verträgen, insgesamt wurden **16** festgestellt.

Typisch sind etwa folgende Klauseln:

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, in ordnungsgemäßem Zustand, d.h. wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt, zurückzustellen.

Mit Vertragsformulierungen ähnlich der oben dargestellten müsste der Mieter neben den Mietzinszahlungen – mit denen er den ihm gewährten Gebrauch und die damit im Zusammenhang stehende normale Abnutzung ja schon bezahlt – zusätzlich auch noch die Beseitigung der normalen Abnutzung auf seine Kosten besorgen.

- 4.19.** Abgesehen von jenen Fällen, in welchen die gröbliche Benachteiligung aus einem sachlich nicht gerechtfertigten Abgehen von bestandrechtlichen Bestimmungen des ABGB resultiert (insgesamt 96 Klauseln; siehe dazu die Ausführungen in den vorangegangenen Punkten) wurden **182 weitere** im Sinne des **§ 879 Abs 3 ABGB** gröblich benachteiligende Klauseln festgestellt. Im Durchschnitt enthält also jeder Vertrag 9 derartige Klauseln, durch die versucht wird, die Position des Vermieters gegenüber dem Mieter durch ein Abgehen von der dispositiven Rechtslage oder sonst ohne sachliche Rechtfertigung zu verbessern.

So werden etwa verschuldensunabhängige Haftungen des Mieters statuiert:

Der Mieter/Die Mieterin ist der Vermieterin für jede Beschädigung des Mietgegenstandes oder des Hauses sowie sämtlicher zum Haus oder zum Mietgegenstand gehöriger Anlagen bei vollem Kostenersatz verantwortlich, soweit der Schaden von ihm/ihr selbst, seinen/ihren Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern oder Lieferanten verursacht worden ist.

Der Mieter soll ohne die Beschränkungen des § 1333 Abs 3 ABGB Mahn- und Inkassokosten tragen:

Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten wie Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten... einzuheben.

Auch werden die Schuldtilgungsregeln der §§ 1415f ABGB ohne sachliche Rechtfertigung wie folgt abgeändert:

Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.

Oder es wird dem Mieter jegliche Verwendung des Mietgegenstandes außer zu den Wohnzwecken untersagt:

Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

Auch jegliche Tierhaltung soll dem Mieter untersagt sein:

Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.

- 4.20.** Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Sieht der Vertrag eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vor, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

Der Großteil der überprüften Verträge enthält derartige Bestimmungen, insgesamt wurden **16** Verstöße festgestellt.

Beispiel:

Alle Erklärungen der GBV können rechtswirksam für den Mieter an die Anschrift der vertragsgegenständlichen Wohnung abgegeben werden. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass ihn auch bei Ortsabwesenheit die an diese Adresse abgefertigten Schriftstücke erreichen. Dies gilt auch für die Informationen über allgemeine Bekanntmachungen sinngemäß.

- 4.21.** Gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG darf das Recht des Verbrauchers, seine Verbindlichkeiten durch Aufrechnung aufzuheben, nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Unternehmers oder für Gegenforderungen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Verbrauchers stehen, die gerichtlich festgestellt oder die vom Unternehmer anerkannt worden sind.

Eine typische Klausel ist folgende:

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

Die Mehrzahl der überprüften Verträge, nämlich **12**, enthalten mit § 6 Abs 1 Z 8 KSchG unvereinbare Klauseln.

- 4.22.** Gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG dürfen Schadenersatzpflichten des Unternehmers gegenüber dem Verbraucher weder ausgeschlossen noch eingeschränkt werden, ausgenommen die Haftung für Sachschäden bei bloß leichter Fahrlässigkeit.

Fast alle Verträge enthalten einen oder mehrere Verstöße gegen diese Bestimmung, insgesamt waren es **31**.

Typisch sind etwa folgende Klauseln:

Bei zeitweisigem Ausfall von technischen Anlagen, zB von Strom- oder Wasserzufuhr bzw Leitungsgebrechen, ist der Mieter nicht berechtigt, Minderungs-, Schadenersatz-, Zurückbehaltungs- oder irgendwelche sonstigen Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen.

oder auch:

Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Mietgegenstand wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers.

- 4.23.** Gemäß § 6 Abs 1 Z 11 KSchG sind Klauseln unzulässig, die dem Verbraucher eine Beweislast auferlegen, die ihn von Gesetzes wegen nicht trifft.

Fast alle Verträge enthalten derartige Klauseln, insgesamt wurden **26** Verstöße festgestellt.

Derartige Beweislastumkehrklauseln werden häufig in das Kleid einer „Tatsachenbestätigung“ gekleidet, indem man den Verbraucher/Mieter durch Vertragsklauseln Umstände bestätigen lässt, für die eigentlich der Vermieter beweispflichtig ist. Dies bewirkt eine Beweislastumkehr, da dann der Mieter im Streitfall das Nichtvorliegen der Tatsachen bzw. die Unrichtigkeit seiner Tatsachenerklärung zu beweisen hat.

Derartige mit § 6 Abs 1 Z 11 KSchG unvereinbare Tatsachenbestätigungen lauten etwa wie folgt:

Die Gesamtnutzfläche wird als richtig anerkannt.

oder:

Es werden die Licht-, Gas- sowie Wasserinstallationen, die Küche, das WC, die Heizung und die Heißwasseraufbereitungsanlage in brauchbaren Zustand befindlich sowie der zeitgemäße Standard der Badegelegenheit bestätigt.

oder auch:

Ebenso wird der ordnungsgemäße Erhaltungszustand der allgemeinen Teile des Hauses bestätigt.

- 4.24.** Gemäß § 6 Abs 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen, die in allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthalten sind, unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst sind (Transparenzgebot).

Unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG sind sowohl Klauseln, die sprachlich unklar sind, als auch solche, deren Regelungsgehalt sich dem durchschnittlichen Verbraucher nicht ohne weiteres erschließt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass gemäß § 6 Abs 3 KSchG jede Klausel unwirksam ist, die dem Verbraucher die aus ihr resultierenden Rechtsfolgen verschleiert.

Im Rahmen dieser Studie wurde vom Transparenzgebot nur vorsichtig Gebrauch gemacht und insbesondere dort nicht von einer Verletzung des Transparenzgebots ausgegangen, wo einzelne Klauseln ohnehin offenkundig gegen andere, zwingende Bestimmungen verstoßen haben. Trotzdem wurden aber insgesamt **116** Verstöße gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG festgestellt, es enthält somit durchschnittlich jeder Vertrag zirka 6 intransparente Vertragsbestimmungen.

Intransparent sind etwa folgende Klauseln:

Für diejenigen Fälle, in denen die Vermieterseite oder ihr Beauftragter berechtigt sind das Objekt zu betreten, hat die Mieterseite dafür zu sorgen, dass der Zutritt zum Bestandobjekt auch in ihrer Abwesenheit erfolgen kann sofern ihr dies zumutbar ist.

oder:

Die Mieterseite erklärt aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft-, und Kanalisierungsleitungen und der gleichen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten sofern der Verzicht auf solche Rechtsfolgen der Parteiendisposition obliegt.

oder auch:

Der Mieter verpflichtet sich, für sich sowie für seine allfälligen Mitbewohner und sonstigen Personen, denen er den Zutritt zum Mietobjekt gestattet oder ermöglicht, zur Einhaltung der von dem Vermieter festzusetzenden Hausordnung...

- 4.25. Gemäß § 9 KSchG können Gewährleistungsrechte des Verbrauchers vor Kenntnis des Mangels nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Für das Bestandverhältnis werden die allgemeinen Gewährleistungsvorschriften der §§ 922 bis 933 ABGB durch Sondernormen, vor allem § 1096 ABGB ergänzt. § 1096 ABGB kennt anders als die Gewährleistungsvorschriften der §§ 922 bis 933 ABGB nicht die Unterscheidung zwischen Mängeln, die bereits zum Zeitpunkt der Übergabe vorhanden waren und für die Gewähr zu leisten ist, und solchen, die erst nach Übergabe auftreten. Soweit allerdings § 1096 ABGB mit seinen Regelungen an die Stelle der allgemeinen Gewährleistungsvorschriften tritt, ist auch § 9 KSchG sinngemäß anzuwenden und ein Ausschluss von sich aus § 1096 ABGB ergebenden Gewährleistungsansprüchen unzulässig. Dies mag zwar nach der Neuformulierung des § 9 KSchG durch das Gewährleistungsrechtsänderungsgesetz (BGBl 48/2001) unklar geworden sein (§ 9 Abs 1 KSchG §§ 922 bis 933 ABGB) jedoch ist von einem Willen des Gesetzgebers, den Anwendungsbereich des § 9 KSchG einzuschränken, nichts bekannt. Die gegenständliche Studie geht daher davon aus, dass § 9 KSchG weiterhin auch im Rahmen von Bestandverträgen anwendbar ist.

In den überprüften Verträgen wurden insgesamt **23** Klauseln festgestellt, die einen unzulässigen Gewährleistungsausschluss im Sinne des § 9 KSchG enthalten.

Typisch ist etwa folgende Klausel:

Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und übernimmt ihn mit allen Vor- und Nachteilen sowie unter Verzicht auf die Rüge von Mängeln, die nicht im Übergabeprotokoll festgehalten sind.

- 4.26. Gemäß § 10 Abs 3 KSchG kann die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher unzulässig, die Wirksamkeit von Zusicherungen des Vermieters oder seiner Vertreter an die Schriftform zu binden.

Im Rahmen der Vertragsprüfungen ist der Eindruck entstanden, dass dieses Verbot bei den Mietvertragsverfassern weithin unbekannt ist, wurden doch insgesamt 97 unzulässige Schriftformvorbehalte festgestellt, jeder Vertrag war davon betroffen.

Typische Klausel:

Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

- 4.27. Abschließend ist noch zu erwähnen, dass weitere 27 Verstöße gegen sonstige Konsumentenschutzbestimmungen (§§ 6 Abs 1 Z 1, Z 5, Z 14, §§ 6 Abs 2 Z 2, Z 3, § 14 KSchG) erhoben wurden, die jedoch wegen ihres bloß vereinzelt Auftretens hier im Detail nicht erörtert werden.

5. Anhang: Rechtswidrige Klauseln in den einzelnen Verträgen

Vertrag 1

- **Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruchs des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.**

Verstoß gegen § 16 MRG

Eine teilweise, vertragswidrige Verwendung der Wohnung rechtfertigt keine Mietzinserhöhung, die mit den Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG nicht vereinbar ist. Aufgrund der Textierung der obigen Klausel ist aber eine Verletzung der Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG im Einzelfall ohne weiteres möglich.

- **Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden-..... zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den

einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges – vorbehaltlich gegenteiliger gesetzlicher Anordnung – dem Vermieter.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1415 ABGB

Die Klausel ändert die Schuldtilgungsregeln der §§ 1415f ABGB zum Vorteil des Vermieters ab, ohne dass dafür eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist; dies begründet einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

Eine gröbliche Benachteiligung gemäß § 879 Abs 3 ABGB ergibt sich auch daraus, dass der Mieter für Kosten zur Haftung herangezogen werden soll, die aus einer verspäteten Kenntnis des Vermieters von der (verspäteten) Zahlung des Mieters resultieren, ohne dass den Mieter daran ein Verschulden trifft.

- **Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. ... Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB und § 8 Abs 2 MRG

Insoweit die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter gröblich benachteiligend ist, ist natürlich auch die Ersatzvornahme durch den Vermieter auf Kosten des Mieters gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Dass eine jederzeitige Durchführung vorgesehen wird, erscheint darüber hinaus auch schikanös.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel hat die Funktion, die Kosten einer notwendigen Öffnung des Mietgegenstandes pauschal auf den Mieter zu überwälzen. Es ist dem Mieter aber nicht zumutbar, für jeden Fall seiner Abwesenheit Vorkehrungen für die jederzeitige Zugänglichkeit des Mietgegenstandes zu treffen. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

- **Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.**

Verstoß gegen §§ 9 Abs 1 MRG und 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

Darüber hinaus ist die Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sich der Regelungsinhalt für den Durchschnittsverbraucher nicht erschließen lässt.

- **Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1097 ABGB und § 1097 ABGB i.V.m § 3 MRG

Durch die Klausel wird der Anspruch des Verbrauchers auf Investitionsersatz gemäß § 1097 ABGB abgedungen, soweit er über das (zwingend gestellte) Ausmaß gemäß § 10 MRG hinaus geht. Es handelt sich um eine Abänderung der dispositiven Rechtslage, deren sachliche Rechtfertigung nicht erkennbar ist; die Klausel ist daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 3 KSchG und 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigten nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 1 und § 10 Abs 3 KSchG sowie § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel schränkt den durch § 10 Abs 1 KSchG zwingend festgelegten Umfang der vom Vermieter als Unternehmer erteilten Vollmacht insofern ein, als diese Vollmacht nur bestimmten Personen (leitenden Angestellten) zustehen soll. Eine derartige Beschränkung ist dem Verbraucher gegenüber aber gemäß § 10 Abs 1 KSchG nur wirksam, wenn sie ihm bewusst war. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass dem Mieter gegenüber regelmäßig offen gelegt wird, ob es sich beim jeweiligen Vertreter des Unternehmers um einen leitenden Angestellten handelt oder nicht, ist die Klausel rechtsunwirksam.

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel ist auch intransparent und damit unzulässig gemäß § 6 Abs 3 KSchG, da der Kreis der leitenden Angestellten des Vermieters und seines Bevollmächtigten für den Mieter nicht ohne weiteres feststellbar ist.

- **Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

- **Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 i.V.m. 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB sowie 879 Abs 3 ABGB

Durch Tatsachenbestätigungen, wie sie die Klausel enthält, wird fingiert, dass der gesamte Text des Vertragsformblattes vor Unterfertigung mit dem Verbraucher ausdrücklich erörtert und von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Damit soll die den Unternehmer gemäß § 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB treffende Beweislast, dass Klauseln im einzelnen ausgehandelt wurden bzw. der Verbraucher besonders darauf hingewiesen wurde auf den Verbraucher überwältigt werden; die Klausel verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG. Diese Wirkung macht die Klausel im übrigen auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Vertrag 2

- **Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.**

Verstoß gegen § 1096 Abs 1 ABGB und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel verletzt den in § 1096 vorgesehenen Zinsminderungsanspruch des Mieters, auf den bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden kann.

Die Klausel verstößt auch gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, da sie Schadenersatzansprüche des Mieters über das dort vorgesehene, zulässige Ausmaß hinaus ausschließt.

- **Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da nicht jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes als für den Vermieter wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

- **Der Mieter ist damit einverstanden, dass die Prämien der bestehenden Glasbruch- und Sturmschadenversicherung als Betriebskosten gelten und im Verhältnis seines Anteiles an ihn weiterverrechnet werden.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne

dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Der Mieter erklärt, aus den zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.**

Verstoß gegen §§ 1096 Abs 1 ABGB und 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel verletzt den in § 1096 ABGB vorgesehenen Zinsminderungsanspruch des Mieters, auf den bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden kann.

Die Klausel verstößt auch gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, da sie Schadenersatzansprüche des Mieters über das dort vorgesehene, zulässige Ausmaß hinaus ausschließt.

- **Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen zu warten, instandzuhalten und zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Den Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB. Der Mieter erklärt, den Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.**

Verstoß gegen § 8 Abs 3 MRG

Die Klausel verstößt gegen § 8 Abs 3 MRG, der in jedem Fall einer wesentlichen Beeinträchtigung des Mieters in seinem Mietrecht den Anspruch auf eine angemessene Entschädigung vorsieht.

- **Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Eine Anzeigepflicht sieht § 9 Abs 1 MRG zwingend nur für den Fall einer beabsichtigten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes durch den Mieter vor.

- **Die Veränderungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um „privilegierte Arbeiten“ iSd § 9 Abs 2 MRG handelt.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 3 KSchG und 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

- **Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und halten den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die vorgesehene, verschuldensunabhängige Haftung des Mieters stellt eine sachlich nicht gerechtfertigte Änderung der dispositiven Rechtslage zulasten des Mieters dar und ist deshalb gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über.**

Verstoß gegen §§ 9 Abs 3 MRG, 10 MRG, 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1097 ABGB sowie § 1097 ABGB i.V.m. § 3 MRG

Die Klausel verstößt gegen § 9 Abs 3 MRG, wonach der Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes nur dann verlangen kann, wenn es sich um wesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes handelt, die nicht in § 9 Abs 2 MRG angeführt sind.

Im übrigen wird durch die Klausel entgegen der zwingenden Bestimmung des § 10 MRG der Anspruch auf Aufwandsersatz abbedungen.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmung des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel verstößt daher auch gegen § 879 Abs 3 ABGB.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Macht der Mieter Ersatzansprüche für Aufwendungen in der gemieteten Wohnung gemäß § 10 MRG geltend, so ist der Vermieter auf Kosten des Mieters berechtigt, den Wert dieser Aufwendungen durch Sachverständige feststellen zu lassen.**

Verstoß gegen § 10 MRG

Es ist in § 10 MRG nicht vorgesehen, dass der Vermieter die dem Mieter zustehenden Ersatzansprüche auf Kosten des Mieters durch einen Sachverständigen feststellen lassen darf; die Klausel verstößt daher gegen die zwingende Bestimmung des § 10 MRG.

- **Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen ist dem Mieter untersagt.**

Verstoß gegen §§ 11 und 12 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel schließt die Untervermietung/Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen der §§ 11 und 12 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

- **Erklärungen, die auch nur einem der Mieter gegenüber abgegeben werden, wirken auch gegen die übrigen Mieter.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Auch im Fall der „Gemeinschaftsmiete“ besteht eine gewisse Unabhängigkeit der Verpflichtungen der einzelnen Mieter gegenüber dem Vermieter und es erscheint zumindest gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, wenn Erklärungen, die nur gegenüber einem der Mieter abgegeben werden, stets auch Rechtswirkungen gegenüber den Mitmietern entfalten sollen.

- **Der ausscheidende Mieter kann nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters aus seiner Haftung entlassen werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio n hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel hat die Funktion, die Kosten einer notwendigen Öffnung des Mietgegenstandes pauschal auf den Mieter zu überwälzen. Es ist dem Mieter aber nicht zumutbar, für jeden Fall seiner Abwesenheit Vorkehrungen für die jederzeitige Zugänglichkeit des Mietgegenstandes zu treffen. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils aushängenden Hausordnung, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

Dem Vermieter wird durch die Klausel die Möglichkeit der Vertragsänderung durch Änderung der Hausordnung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.

- **Die Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 3 KSchG und 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt zur Gänze der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

- **Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 14 KSchG

Das Recht zur Irrtumsanfechtung darf gemäß § 6 Abs 1 Z 14 KSchG im vorhinein nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

- **Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der**

übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel wird versucht, die Rechtswirksamkeit des Vertrages bis an die Grenze der Rechtswidrigkeit/ Sittenwidrigkeit aufrecht zu erhalten, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Durch die in der Klausel enthaltene „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll dem Mieter die Beweislast auferlegt werden, dass entgegen der Tatsachenbestätigung mündliche Nebenabreden zum Mietvertrag bestehen; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG.

- **Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

Vertrag 3

- **Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel soll jegliche, wie immer geartete Verwendung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken als Wohnzwecken für unzulässig erklärt werden, selbst wenn dadurch die Interessen des Vermieters überhaupt nicht berührt werden; diese absolute Einschränkung auf Wohnzwecke erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Verfügungen über die Fassadenflächen, Gemeinschaftseinrichtungen, Allgemeinflächen, Außenanlagen etc., sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Das Anbringen von Satellitenantennen ist unzulässig.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Die Klausel verstößt insoweit gegen § 9 Abs 1 MRG, als das Anbringen von Satellitenantennen im Einzelfall nach dieser Bestimmung zulässig ist.

- **Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten wie Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten, sowie 10 % Verzugszinsen einzuheben.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Die außergerichtliche und gerichtliche Aufrechnung von Gegenforderungen gegen diesen monatlich zu zahlenden Betrag ist ausgeschlossen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Der Mieter erklärt ausdrücklich und unwiderruflich, dass die vereinbarte Höhe des Mietzinses auch unter Berücksichtigung der vereinbarten Wertsicherung von ihm als angemessen außer Streit gestellt und auch für alle Zukunft zugesagt wird, diese Mietzinsvereinbarung als angemessen anzuerkennen.**

Verstoß gegen § 16 i.V.m. § 37 Abs 1 Z 8 MRG, § 27 Abs 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel zielt darauf ab, dem Mieter das Recht zu nehmen, die Angemessenheit des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG überprüfen zu lassen; die Klausel verstößt daher gegen § 16 MRG.

Die Klausel verstößt damit auch gegen § 27 Abs 3 MRG, wonach alles, was entgegen den Bestimmungen der §§ 15-26 MRG geleistet wurde, samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden kann.

Ein Anerkenntnis der Angemessenheit des Mietzinses für alle Zukunft und ungeachtet geänderter Verhältnisse ist sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand samt eingebautem Inventar in einwandfreiem Zustand übernommen zu haben und verpflichtet sich, beides pfleglich zu behandeln und auf seine eigenen Kosten unter einverständlichem Ausschluss der §§ 1096 und 1097 sowie 1036 und 1037 ABGB im guten Zustand zu erhalten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG, § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 und § 1097 ABGB

Durch die in der Klausel enthaltene „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, für die der Vermieter Gewähr zu leisten hat bzw. die die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen haben, auf den Mieter überwältigt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

Die durch die Klausel dem Mieter auferlegte Erhaltungspflicht umfasst auch solche Mängel, die als ernste Schäden des Hauses im Sinne des § 3 Abs 2 MRG zu qualifizieren sind; für derartige Mängel sieht jedoch § 3 MRG zwingend die Erhaltungspflicht des Vermieters vor.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmung des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel verstößt daher auch aus diesem Grund gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Auftretende Schäden sind unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Soweit sie durch den Mieter verursacht werden, sind sie von ihm auf eigene Kosten umgehend zu beheben.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Schäden an den Geräten, auch solche die durch normale Abnutzung entstanden sind, sind vom Mieter auf eigene Kosten umgehend zu beheben.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters für mitvermietete Geräte gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Es ist dem Mieter nicht gestattet, Fliesen, Türen und Möbel anzubohren, oder mit Aufklebern zu versehen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 9 Abs 1 MRG

Die Klausel stellt eine in diesem Umfang sachlich nicht gerechtfertigte Einschränkung des Gebrauchsrechtes des Mieters dar, wodurch sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB wird.

Die Klausel verstößt gegen § 9 MRG, da es sich bei den in der Klausel angeführten Arbeiten um nicht wesentliche Veränderungen im Sinne des § 9 Abs 1 MRG handelt. Der Mieter ist nicht einmal verpflichtet, diese Veränderungen dem Vermieter anzuzeigen, woraus sich die (zwingende) gesetzliche Genehmigung zur Vornahme derartiger Änderungen durch den Mieter ergibt.

- **Der Mieter verpflichtet sich bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung samt dem darin befindlichen Inventar in demselben Zustand wie er sie übernommen hat, geräumt von allen seinen Fahrnissen neu weiß ausgemalt zurückzustellen.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB und § 1109 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses weiß ausgemalt zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Für Reparaturen von baulichen Schäden, Schäden an den Gas- und Stromhauptleitungen, Wasserleitungen, Installationen, der Kanalisation und er Zentralheizung, sowie für alle anderen Reparaturen, die über die normale Instandhaltung hinausgehen, ist der Mieter nicht verantwortlich, es sei denn, dass die Schäden durch ihn verursacht wurden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG

zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Der Mieter verpflichtet sich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssummen.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen bzw. Gebrechen an den Vorrichtungen für Licht, Heizung, Telefon etc. keine Rechtsfolgen gegenüber dem Vermieter abzuleiten.**

Verstoß gegen §§ 1096 ABGB, 6 Abs 1 Z 9 KSchG und 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Ohne vorangehende Zustimmung des Vermieters dürfen am gesamten Bestandobjekt und am Inventar keine Veränderungen, welcher Art auch immer, vorgenommen werden.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB und 9 Abs 1 MRG

Die Klausel stellt eine in diesem Umfang sachlich nicht gerechtfertigte Einschränkung des Gebrauchsrechtes des Mieters dar, wodurch sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB wird.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

- **Der Mieter wird hingegen, wenn es der Vermieter verlangt, die Räumlichkeiten in den gleichen Zustand versetzen, wie diese zu Beginn des Bestandverhältnisses bestanden haben.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG

Die Klausel sieht eine Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes über das gemäß § 9 Abs 3 MRG zwingend geregelte Ausmaß hinaus vor.

- **Tiere dürfen im Bestandobjekt nicht gehalten werden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Vermieter oder ein Vertretungsorgan desselben dürfen die Mieträume jederzeit betreten, wenn dies aus triftigen Gründen, wie zum Beispiel der Durchführung von Reparaturen inner- und außerhalb des Mietobjektes oder in Ausübung notwendiger Aufsicht geboten ist, insbesondere bei Gefahr im Verzug, sonst in angemessenen Zeitabständen. Gleiches gilt für die Besichtigung mit Mietinteressenten.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Ohne vorangehende schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise, dritten Personen überlassen werden, auf welche Weise und in welcher rechtlichen Form auch immer.**

Verstoß gegen §§ 11, 12 MRG und 10 Abs 3 KSchG

Die Klausel schließt die Untervermietung/Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen der §§ 11 und 12 MRG zulässig ist.

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Der Vermieter ist berechtigt, unbeschadet eventueller ihm darüber hinaus gesetzlich eingeräumter Möglichkeiten, diesen Vertrag mit sofortiger Wirkung, somit ohne Einhaltung einer Frist und ohne Beachtung eines bestimmten Termins jederzeit auch während der Bestanddauer durch einseitige Erklärung aufzulösen, wenn:**

.....

- c) **der Mieter, dessen Familienangehörige oder dessen Gäste dem Vermieter sowie den übrigen Mietern durch anstößiges oder lärmendes oder sonstiges grob unleidliches Verhalten, sowie aus Gründen der privaten und öffentlichen Sicherheit das Einschreiten der Sicherheitsorgane notwendig wird, das Zusammenleben und –arbeiten verleidet, die Sicherheit des Objektes gefährdet; oder**
- d) **der Mieter gegen Bestimmungen dieses Vertrages, insbesondere gegen § 7 dieses Vertrages verstößt.**

§ 7 des Vertrages lautet:

Ohne vorangehende schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise, dritten Personen überlassen werden, auf welche Weise und in welcher rechtlichen Form auch immer.

Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG i. V. m. § 1118 ABGB

Die Klausel zielt auf eine Erweiterung der mietrechtsgesetzlich anerkannten Auflösungsgründe um weitere Tatbestände, insbesondere auf eine Erweiterung der Tatbestände des § 1118 ABGB, ab, was nach ständiger Judikatur rechtsunwirksam ist und einen Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG darstellt.

- **Der Mieter erklärt, bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, vom Vermieter keine Leistungen zu fordern, die mit der Aufgabe des Mietobjektes im Zusammenhang stehen, insbesondere keine Beistellung von Ersatzräumlichkeiten, Zahlung einer Ablöse oder sonstigen Vergütung für einen allenfalls getätigten Aufwand, sowie keine wie immer gearteten Rückforderungsansprüche, aus welchem Titel auch immer, zu erheben.**

Verstoß gegen §§ 10 MRG, 879 Abs 3 ABGB i. V. m. 1097 ABGB, § 1097 ABGB i.V.m. § 3MRG und 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel enthält einen unzulässigen Ausschluss der durch § 10 MRG zwingend gestellten Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz.

Die Klausel schließt weiters die dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmung des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz aus, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar ist; dies macht die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel enthält eine Einschränkung der Schadenersatzpflicht des Unternehmers über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Eine teilweise oder gänzliche Nichtbenützung des Bestandobjektes und der darin befindlichen Einrichtungsgegenstände entbindet den Mieter nicht von seiner Zahlungspflicht hinsichtlich des vereinbarten Mietzinses.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB

Die Klausel enthält einen unzulässigen Ausschluss des durch § 1096 ABGB zwingend gestellten Mietzinsminderungsanspruches des Mieters für jene Fälle, in welchen die Nichtbenützung des Bestandsobjektes auf dessen Mangelhaftigkeit/ Unbrauchbarkeit zurückzuführen ist.

- **Dieser Vertrag wird erst mit Unterfertigung durch beide Vertragsteile wirksam. Mit der Unterfertigung dieses Vertrages treten allfällige mündliche Absprachen außer Kraft, sofern sie nicht in diesem Vertrag schriftlich festgehalten sind. Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages, sowie Nebenabreden zu diesem, einschließlich einer etwaigen vorzeitigen Auflösungsvereinbarung bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, wobei beide Vertragsteile hiemit für alle Zeiten ausschließen, dass dieses Schriftformerfordernis durch nur konkludentes Verhalten oder durch eine mündliche Vereinbarung entfallen soll.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass ihm der wahre Wert des Mietgegenstandes bekannt ist und er dennoch oder gerade deswegen zu dem vereinbarten Mietzins verstanden hat, sodass § 934 ABGB nicht anzuwenden ist (§ 935 ABGB).**

Verstoß gegen § 935 ABGB

Gemäß § 935 ABGB darf die Anwendung des § 934 ABGB vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

- **Eine Anfechtung des Vertrages wegen Irrtums wird ausgeschlossen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 14 KSchG

Das Recht zur Irrtumsanfechtung darf gemäß § 6 Abs 1 Z 14 KSchG im vorhinein nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

- **Zustellungen aller Art erfolgen an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als wirksam zugestellt gilt, unbeschadet einer Abwesenheit des Mieters.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

Vertrag 4

- **Der Mieter tritt der jeweiligen erweiterten Leitungswasserschaden-, Glas- und Sturmschadenversicherung bei und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den betreffenden Versicherungsprämien.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Der Mieter verpflichtet sich weiters, die bei schriftlicher Einmahnung einer offenen Mietzinsschuld beim Vermieter entstehenden Mahnspesen zu ersetzen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B.**

Mietrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB und 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel ist insoweit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, als sie eine Verpflichtung zum Kostenersatz über die angemessenen Kosten bzw. die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Kosten hinaus vorsieht.

Die Unbestimmtheit der auf den Mieter überwälzten Kosten und Spesen macht die Klausel auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

- **Der Mieter ist nicht berechtigt, seine Forderungen mit dem Mietzins zu kompensieren oder im Hinblick auf solche den Mietzins ganz oder teilweise zurückzubehalten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand vereinbarungsgemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Versorgungseinrichtungen, insbesondere Lichtleitungen, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, Warmwasserversorgungs- und sanitäre Anlagen auf eigene Kosten so zu warten und instandzuhalten, dass weder dem Vermieter noch den anderen Mietern Schaden oder Nachteile erwachsen. Die Bestimmungen des § 1096 ABGB hinsichtlich der Instandhaltungspflicht des Vermieters innerhalb des Mietgegenstand gilt als ausgeschlossen. Ebenso gilt § 1097 ABGB bezüglich der dem Vermieter obliegenden Aufwände und bezüglich nützlicher Aufwände als ausgeschlossen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 und § 1097 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel verstößt daher auch aus diesem Grund gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Untervermietung der Bestandräume (ganz oder teilweise) ist nicht gestattet.**

Verstoß gegen §§ 11 MRG und 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel schließt die Untervermietung auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß der zwingenden Bestimmungen des § 11 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

- **Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seines Mietrechtes, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozesskosten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

Die Normierung einer Anzeigepflicht der Überlassung des Mietrechtes „soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist“ macht die Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

- **Der Mieter erklärt mit seiner Unterzeichnung dieses Vertrages, den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand übernommen zu haben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, die die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen haben, auf den Mieter überwält werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in einem solchen brauchbaren Zustand zu erhalten und bei Beendigung des Mietverhältnisses diesen in brauchbarem Zustand und neu ausgemalt dem Vermieter zurückzustellen.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB

Die Klausel enthält die Verpflichtung des Mieters zur Behebung auch solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für solche Schäden im Mietgegenstand den Vermieter trifft.

Die Klausel überwälzt auch die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter erklärt, den Vermieter für zeitweilige Störungen in den Versorgungseinrichtungen (Kalt- und Warmwasserzufuhr, Strom-, Gas-, Kraft-, Kanalisierungsleitungen sowie der zentralen Heizungs- und Aufzuganlagen, usw.) nicht haftbar zu machen.**

Verstoß gegen § 1096 Abs 1 ABGB und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel verletzt den in § 1096 vorgesehenen Zinsminderungsanspruch des Mieters, auf den bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden kann.

Die Klausel verstößt auch gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, da sie Schadenersatzansprüche des Mieters über das dort vorgesehene, zulässige Ausmaß hinaus ausschließt.

- **Jede Wasserentnahmestelle ist stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sind unverzüglich zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen sofort zu beheben. Die Mieter sind zur Reparatur der Einrichtungen der WC-Anlage auf eigene Kosten verpflichtet.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die in der Klausel enthaltene, weitgehende Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter ist sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend und unzulässig gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel differenziert nicht, ob es sich um ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand handelt oder nicht; weiters differenziert sie nicht zwischen Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses und solchen im Mietgegenstand; die Überwälzung der Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und von Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses vom Vermieter auf den Mieter verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 3 MRG.

- **Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

- **Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung der in Aussicht genommenen befugten Professionisten so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen Bewohner wahrnehmen kann.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Eine Anzeigepflicht sieht § 9 Abs 1 MRG zwingend nur für den Fall einer beabsichtigten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes durch den Mieter vor, wobei § 9 Abs 1 MRG auch nicht die Schriftlichkeit vorsieht.

- **Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der nur eine Anzeigepflicht, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

Darüber hinaus ist die Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sich der Regelungsinhalt für den Durchschnittsverbraucher nicht erschließen lässt.

- **Die Mieter erklären ihre Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen durch den Vermieter innerhalb des Mietgegenstandes gemäß § 4 MRG.**

Verstoß gegen § 4 Abs 4 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Eine vorweg und pauschal erklärte Zustimmung des Mieters zur Durchführung von (nützlichen) Verbesserungen innerhalb des Mietgegenstandes widerspricht dem Schutzzweck des § 4 Abs 4 MRG; eine derartige Erklärung ist deshalb unzulässig; jedenfalls ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Vermieter oder sein Beauftragter ist berechtigt, nach vorheriger Terminvereinbarung die Mieträume zu betreten, um sich von deren Zustand zu überzeugen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Den Mietvertrag betreffende rechtgeschäftliche Erklärungen erfolgen mittels eingeschriebenen Briefes.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 und 10 Abs 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 4 KSchG ist es nicht zulässig, für Erklärungen des Mieters eine strengere Form als die Schriftform vorzusehen.

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Zustellungen aller Art erfolgen an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Erklärungen des Vermieters sind auch dann gültig, wenn sie gegenüber einem Mitmieter abgegeben werden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Auch im Fall der „Gemeinschaftsmiete“ besteht eine gewisse Unabhängigkeit der Verpflichtungen der einzelnen Mieter gegenüber dem Vermieter und es erscheint zumindest gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, wenn Erklärungen, die nur gegenüber einem der Mieter abgegeben werden, stets auch Rechtswirkungen gegenüber den Mitmietern entfalten sollen.

- **Der Mieter trägt sämtliche Kosten und Gebühren, die sich aus der Errichtung und Durchführung des Mietvertrages ergeben.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

- **Für alle Streitigkeiten ist das sachlich zuständige Gericht in Wien zuständig.**

Verstoß gegen § 14 KSchG

Gemäß § 14 KSchG kann für eine Klage gegen einen Verbraucher, der im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder den Beschäftigungsort hat, nur die

Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

- **Die Mieter verpflichten sich, folgende Inventargegenstände pfleglich und sorgsam zu behandeln, deren Beschädigung zu beheben und sie bei Unbrauchbarwerden zu ersetzen. Bei Auflösung dieses Vertrages sind diese Gegenstände in einem ordentlichen Zustand zurückzustellen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB und § 1109 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand in einem ordentlichen Zustand zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Vertrag 5

- **Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Wird die Wohnung auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.**

Verstoß gegen § 16 MRG

Eine teilweise, vertragswidrige Verwendung der Wohnung rechtfertigt keine Mietzinserhöhung, die mit den Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG nicht vereinbar ist. Aufgrund der Textierung der obigen Klausel ist aber eine Verletzung der Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG im Einzelfall ohne weiteres möglich.

- **Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden-..... zu bzw. tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Anlagen oder von Teilen derselben bedarf einer schriftlichen Vereinbarung, soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 und 6 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Vereinbarung „soweit nicht die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften etwas anderes vorsehen“ macht die Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sich der normative Gehalt der Klausel für den Durchschnittsverbraucher nicht erschließen lässt.

- **Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1415f ABGB

Die Klausel ändert die Schuldtilgungsregeln der §§ 1415f ABGB zum Vorteil des Vermieters ab, ohne dass dafür eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist; dies begründet einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

Eine gröbliche Benachteiligung gemäß § 879 Abs 3 ABGB ergibt sich auch daraus, dass er für Kosten zur Haftung herangezogen werden soll, die aus einer verspäteten Kenntnis des Vermieters von der (verspäteten) Zahlung des Mieters resultieren, ohne dass den Mieter daran ein Verschulden trifft.

- **Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von GaspDurchlauferhitzern, Combithermen, udgl.), als es sich um ernste Schäden des Hauses handelt. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Haftung des Mieters für von ihm oder ihm nahestehende Personen verursachte Schäden vor, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht.

Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Bei Gefahr im Verzug kann der Vermieter jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die Mieträume betreten. Der Mieter hat auch für diesen Fall Vorsorge zu treffen, dass der Mietgegenstand zugänglich ist, ansonsten er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden (insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes) aufzukommen hat.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel hat die Funktion, die Kosten einer notwendigen Öffnung des Mietgegenstandes pauschal auf den Mieter zu überwälzen. Es ist dem Mieter aber nicht zumutbar, für jeden Fall seiner Abwesenheit Vorkehrungen für die jederzeitige Zugänglichkeit des Mietgegenstandes zu treffen. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

- **Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Eine Anzeigepflicht sieht § 9 Abs 1 MRG zwingend nur für den Fall einer beabsichtigten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes durch den Mieter vor.

- **Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.**

Verstoß gegen §§ 9 Abs 1 MRG und 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der nur eine Anzeigepflicht, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

Darüber hinaus ist die Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sich der Regelungsinhalt für den Durchschnittsverbraucher nicht erschließen lässt.

- **Hinsichtlich der Investition verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1097 ABGB und § 1097 ABGB i.V.m. § 3 MRG

Durch die Klausel wird der Anspruch des Verbrauchers auf Investitionsersatz gemäß § 1097 ABGB abgedungen, soweit er über das (zwingend gestellte) Ausmaß gemäß § 10 MRG hinaus geht. Es handelt sich um eine Abänderung der dispositiven Rechtslage, deren sachliche Rechtfertigung nicht erkennbar ist; die Klausel ist daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Nicht in § 1 angeführte Liegenschaftsteile können nur durch gesonderte schriftliche Vereinbarung Gegenstand des Mietvertrages werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass neben dem Vermieter und seinem Bevollmächtigtem nur deren leitende Angestellte berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages und aller im Rahmen des dadurch begründeten Mietverhältnisses getroffenen Vereinbarungen trägt – soweit zulässig – der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

- **Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 i.V.m. 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB sowie 879 Abs 3 ABGB

Durch Tatsachenbestätigungen, wie sie die Klausel enthält, wird fingiert, dass der gesamte Text des Vertragsformblattes vor Unterfertigung mit dem Verbraucher ausdrücklich erörtert und von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Damit soll die den Unternehmer gemäß § 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB treffende Beweislast, dass Klauseln im einzelnen ausgehandelt wurden bzw. der Verbraucher besonders darauf hingewiesen wurde; die Klausel

verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG. Diese Wirkung macht die Klausel im übrigen auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Vertrag 6

- **Die Gesamtnutzfläche wird als richtig anerkannt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass der Mietgegenstand nicht die im Vertrag angeführte Größe aufweist, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Es werden die Licht-, Gas- sowie Wasserinstallationen, die Küche, das WC, die Heizung und die Heißwasseraufbereitungsanlage in brauchbarem Zustand befindlich sowie der zeitgemäße Standard der Badegelegenheit bestätigt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, die die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen haben, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Etwaige nach Übergabe des Objektes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen sind der Vermieterseite unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt die Vermieterseite diese Mängel binnen angemessener Frist verzichtet die Mieterseite darauf weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Ebenso wird der ordnungsgemäße Erhaltungszustand der allgemeinen Teile des Hauses bestätigt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, die die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen haben, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterseite.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Vermieterseite vermietet und die Mieterseite mietet den zu § 1 bezeichneten Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel soll jegliche, wie immer geartete Verwendung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken als Wohnzwecken für unzulässig erklärt werden, selbst wenn dadurch die Interessen des Vermieters überhaupt nicht berührt werden; diese absolute Einschränkung auf Wohnzwecke erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes wird ausdrücklich als Kündigungsgrund im Sinn des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da nicht jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes als für den Vermieter wichtig und bedeutsam anzusehen ist.

- **Die Mieterseite hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass der Vermieterseite und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Die Mieterseite verzichtet auf die Geltendmachung allfälliger Ansprüche gemäß §§ 1036, 1037 und 1097 ABGB.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 und § 1097 ABGB sowie § 1097 ABGB i.V.m. § 3 MRG

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich

benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel verstößt daher auch aus diesem Grund gegen § 879 Abs 3 ABGB.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Ferner verzichtet die Mieterseite auf das Recht gemäß § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Bestandobjektes von der Vermieterseite zu fordern und verpflichtet sich die Mieterseite allfällige solche Instandhaltungsarbeiten allein zu tragen. Kommt die Mieterseite diesen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Vermieterseite berechtigt sämtliche Wartungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten auf Kosten der Mieterseite durchführen zu lassen und ist die Mieterseite verpflichtet die Vermieterseite hinsichtlich dieser Kosten vollkommen schad- und klaglos zu halten.**

Verstoß gegen § 3 MRG und 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch eine Überwälzung der Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand vom Vermieter auf den Mieter und verstößt damit gegen die zwingende Bestimmung des § 3 MRG.

Die in der Klausel enthaltene, weitgehende Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter ist sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend und unzulässig gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Mieterseite erklärt ausdrücklich der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschäden- sowie der erweiterten Leitungswasser-, Feuer- und Haftpflichtversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf sie entfallenden Anteiles an den Prämien der Versicherungssumme.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Die Mieterseite verpflichtet sich ihre monatlichen Zahlungen an Mietzins und Umsatzsteuer im Lastschrifteneinzugsverfahren zu begleichen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Im Rahmen des Lastschriftverfahrens hat der Mieter keinerlei Möglichkeit, vom Vermieter veranlasste Abbuchungen von seinem Konto rückgängig zu machen. Im Unterschied dazu hat der Kunde im Einzugsermächtigungsverfahren die Möglichkeit, eine Rückbuchung ohne Angabe von Gründen binnen 42 Kalendertagen zu verlangen. Im Streitfall kann daher der Vermieter die ihm seines Erachtens nach zustehenden Forderungen vom Konto des Mieters abdisponieren und bringt so den Mieter in die für ihn ungünstigere Klägerrolle. Dies erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und die Klausel deshalb gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Mieterseite verpflichtet sich bei Zahlungsverzug (...) die außergerichtlichen Mahnspesen zu bezahlen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Eine von der Mieterseite bei Zahlungen gesetzte Widmung ist, besonders wegen der automationsunterstützten Bearbeitung der Zahlungsdaten, wirkungslos. Bedient sich die Mieterseite nicht jener laut Abs. 4 vereinbarten Zahlungsart, dann sind Zahlungen stets zunächst auf allfällige Kosten danach auf Zinsen und erst dann auf Mietzinsen anzurechnen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1415 ABGB

Die Klausel ändert die Schuldtilgungsregeln der §§ 1415f ABGB zum Vorteil des Vermieters ab, ohne dass dafür eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist; dies begründet einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Ein Verzicht auf die Anwendung der vorstehenden Wertsicherung bedarf der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Mieterseite hat der Vermieterseite oder den von dieser beauftragten Personen bei Gefahr in Verzug jederzeit aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung u.dgl.) zu den üblichen Tageszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch die Mieterseite in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tageszeiten, das Betreten des Mietobjektes zu gestatten.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Für diejenigen Fälle, in denen die Vermieterseite oder ihr Beauftragter berechtigt sind das Objekt zu betreten, hat die Mieterseite dafür zu sorgen, dass der Zutritt zum Bestandobjekt auch in ihrer Abwesenheit erfolgen kann sofern ihr dies zumutbar ist.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

Aufgrund der Formulierung der Klausel lässt sich das Ausmaß der dem Mieter auferlegten Verpflichtung nicht eruieren, was die Klausel intransparent und damit unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG macht.

- **Der Mieter verpflichtet sich weiters, mit Abschluss dieses Vertrages eine geeignete Haushaltsversicherung abzuschließen und die hierfür vorgesehenen Prämien aus eigenem zu bezahlen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel nimmt dem Mieter die Dispositionsfreiheit, sich wahlweise gegen bestimmte Risiken zu versichern oder aber sich die Kosten der Versicherung zu ersparen und allfällige Schäden selbst zu tragen. Dieser Eingriff in die Dispositionsfreiheit erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und ist deshalb gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Sollte die Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Bestandobjektes oder Teilen des Bestandobjektes erforderlich sein und der Vermieterseite am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen sein, verpflichtet sich die Mieterseite zur Räumung des Vertragsobjektes für die jeweils notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.**

Verstoß gegen §§ 1096 ABGB, 6 Abs 1 Z 9 KSchG und 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Die Mieterseite hat der Vermieterseite beabsichtigte Arbeiten (Veränderungen oder Verbesserungen am Mietgegenstand) schriftlich unter Angabe von Art und Umfang der Arbeiten rechtzeitig anzuzeigen und dürfen diese erst nach erfolgter Zustimmung durch die Vermieterseite sowie unter der Voraussetzung als hiefür ausschließlich behördlich befugte Professionisten beauftragt werden, in Angriff genommen werden.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

- **Sofern nicht nach Beendigung des Mietverhältnisses eine andere Vereinbarung getroffen wird ist die Mieterseite verpflichtet den früheren Zustand wieder herzustellen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG

Die Klausel sieht eine Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes über das gemäß § 9 Abs 3 MRG zwingend geregelte Ausmaß hinaus vor.

- **Die Tierhaltung ist ohne gesonderte Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Mieterseite erteilt gemäß § 4 Abs. 4 MRG ihre Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.**

Verstoß gegen § 4 Abs 4 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Eine vorweg und pauschal erklärte Zustimmung des Mieters zur Durchführung von (nützlichen) Verbesserungen innerhalb des Mietgegenstandes widerspricht dem Schutzzweck des § 4 Abs 4 MRG; eine derartige Erklärung ist deshalb unzulässig; jedenfalls ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Mieterseite erklärt aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten sofern der Verzicht auf solche Rechtsfolgen der Parteiendisposition obliegt.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 6 Abs 3 KSchG

Der in der Klausel vorgesehene Verzicht ist in mehrfacher Hinsicht rechtsunwirksam. Insbesondere ist er mit dem in § 1096 ABGB zwingend gestellten Mietzinsminderungsanspruch unvereinbar; auch werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß eingeschränkt, die Klausel enthält auch eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters. Dieser Umstand wird dem Mieter jedoch durch die Formulierung der Klausel verschleiert, was die Klausel in hohem Maße intransparent und damit unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG macht.

- **Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB und 3 MRG

Die in der Klausel enthaltene, weitgehende Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter ist sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend und unzulässig gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel differenziert nicht, ob es sich um ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand handelt oder nicht; weiters differenziert sie nicht zwischen Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses und solchen im Mietgegenstand; die Überwälzung der Erhaltungspflicht für ernste

Schäden des Hauses im Mietgegenstand und von Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses vom Vermieter auf den Mieter verstoßt gegen die zwingende Bestimmung des § 3 MRG.

- **Ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterseite darf das Bestandsobjekt weder entgeltlich, noch unentgeltlich, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, dritten Personen überlassen werden.**

Verstoß gegen § 11 MRG, § 12 MRG und § 6 Abs 3 KSchG sowie § 10 Abs 3 KSchG

Die Klausel schließt die Untervermietung/Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen der §§ 11, 12 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

Diese Klausel verstößt auch gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **In keinem Fall ist es der Mieterseite gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.**

Verstoß gegen § 12 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 12 MRG, der dem Hauptmieter einer Wohnung in bestimmten Fällen das Recht einräumt, seine Hauptmietrechte an nahe Angehörige abzutreten.

- **Die Mieterseite ist nicht berechtigt Forderungen gegen die Vermieterseite mit dem Mietzins und/ oder der erlegten Kautions aufzurechnen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Die Mieterseite erlegt bei Mietvertragsabschluss eine Kautions als Sicherheitsleistung. Die Vermieterseite ist berechtigt vor Ende des Mietverhältnisses, aber nicht verpflichtet, Forderungen gegen die Mieterseite aus Mietzinsrückständen, wegen Schäden am Bestandsobjekt bzw. Inventar, Zinsen und Kosten (Kosten der eigenen rechtsfreundlichen Vertretung, Gerichtskosten etc.), - letztlich aus sonstigen, wie auch immer gearteten Verpflichtungen der Mieterseite aus diesem Vertrag daraus zu decken.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Nach einer allfälligen Inanspruchnahme des Kautionsbetrages durch die Vermieterseite ist die Mieterseite verpflichtet binnen acht Tagen ab Aufforderung durch die Vermieterseite, den Kautionsbetrag wieder auf die Höhe laut oben zu ergänzen. Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbaren die Vertragsteile, dass ein Verstoß gegen die Verpflichtung, den Kautionsbetrag stets auf die Höhe laut oben zu ergänzen, in Bezug auf die Kündigung bzw. die Auflösung des Mietverhältnisses für die Vermieterseite als wichtig und bedeutsam anzusehen ist.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, weil der Mieter im Unterschied zum Kündigungstatbestand des § 30 Abs 2 Z 1 MRG, sofern ihn kein grobes Verschulden trifft, keine Möglichkeit mehr hat, die Kündigung abzuwenden.

Die Klausel ist auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, da sie den Mieter im Fall strittiger Forderungen des Vermieters in die für ihn ungünstigere Klägerrolle drängt.

- **Die Mieterseite hat das Objekt im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses an die Vermieterseite in ordentlichem und brauchbarem Zustand zurückzustellen.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB und § 1109 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand in ordentlichem und

brauchbarem Zustand zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Abänderungen oder Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen der Schriftform. Ebenso bedarf die Abkehr von dieser Vereinbarung der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Rechtsgeschäftliche Erklärungen der Vermieterseite können der Mieterseite an die Adresse des vermieteten Bestandobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, dass die Erklärungen als der Mieterseite zugegangen anzusehen sind; es sei denn, die Mieterseite hätte der Vermieterseite für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekannt gegeben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Für den Fall als die Mieterseite aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung aus dem Vertragsobjekt delogiert werden sollte ist die Vermieterseite berechtigt die geräumten Fahrnisse freihändig ohne Verständigung der Mieterseite und ohne Rücksicht auf einen Börsen- oder Marktpreis zu verkaufen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die durch die Klausel der Vermieterseite eingeräumte Berechtigung zur außergerichtlichen Verwertung der geräumten Fahrnisse des Mieters stellt ein sachlich nicht gerechtfertigtes Abgehen von den Grundsätzen der gerichtlichen Räumungsexekution und vom Grundsatz der gerichtlichen Verwertung (etwa im Rahmen einer Fahrnisexekution) dar und ist damit gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Vertrag 7

- **Der Mieter erklärt, dass er den Mietgegenstand durch eigene Besichtigung kennt, diese durch die Beilagen ./A und ./B, welche integrierte Bestandteile dieses Vertrages sind hinreichend spezifiziert ist und daher aus diesem Titel gegenüber dem Vermieter keine wie immer gearteten Schadenersatz- oder Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 KSchG, 1096 ABGB, 6 Abs 1 Z 9 KSchG und 9 KSchG

Durch die in der Klausel enthaltene „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast, dass der Mietgegenstand den Vereinbarungen entspricht und insbesondere keine Mängel vorliegen, die die Brauchbarkeit hindern, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Verfügungen über die Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Der Mieter mietet das Mietobjekt für Wohnzwecke. Die Nutzung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken ist dem Mieter untersagt. Wird dies vom Mieter nicht eingehalten, bewirkt dies den Wegfall der Geschäftsgrundlage und berechtigt dem Vermieter zur Auflösung des Vertrages gemäß Pkt. X.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 29 Abs 1 MRG i. V. m. § 1118 ABGB

Durch die Klausel soll jegliche, wie immer geartete Verwendung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken als Wohnzwecken für unzulässig erklärt werden, selbst wenn dadurch die Interessen des Vermieters überhaupt nicht berührt werden; diese absolute Einschränkung auf Wohnzwecke erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel zielt auf eine Erweiterung der mietrechtsgesetzlich anerkannten Auflösungsgründe um weitere Tatbestände, insbesondere auf eine Erweiterung der

Tatbestände des § 1118 ABGB, ab, was nach ständiger Judikatur rechtsunwirksam ist und einen Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG darstellt.

- **Eine Änderung des Mietzweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Festgestellte Mängel, die eine Nutzung der Wohnung zulassen, stehen der Übernahme und dem Bezug des Mietgegenstandes bzw. dem Mietbeginn nicht entgegen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m. § 918ff ABGB

Durch die in der Klausel vorgesehene Verpflichtung des Mieters, die Wohnung trotz vorhandener Mängel zu übernehmen, wird dem Mieter die Möglichkeit genommen, den Vermieter gemäß § 918 ABGB in Verzug zu setzen und gegebenenfalls auch vom Vertrag zurückzutreten. Dieser Ausschluss erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Zusätzliche Ausstattungsarbeiten, die mit dem Gebäude fest verbunden sind, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Vereinbart wird, dass der Hauptmietzins auf Basis des vom Statistischen Zentralamt monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 1996 (VPI 96) wertbeständig erhalten wird, wobei eine Verringerung des Hauptmietzinses ausgeschlossen wird.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 5 KSchG müssen Preisänderungsklauseln im Fall des Vorliegens der vereinbarten Voraussetzungen für eine Entgeltänderung auch eine Entgeltsenkung vorsehen; diese Voraussetzung erfüllt die Klausel nicht, was sie unwirksam macht.

- **Unter Betriebskosten sind alle jene Aufwendungen zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft 1190 Wien, erforderlich sind**

und/oder durch die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen durch die Nutzer entstehen. Insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, zählen dazu...

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel ist intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG und gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, da die auf den Mieter überwälzten Betriebskosten nur beispielsweise aufgezählt werden und das Ausmaß der den Mieter treffenden Kostenbelastung dadurch nicht abschätzbar ist

- **Jedenfalls kann der Vermieter alle jene Beträge, welche ihm aus den obig genannten oder ähnlichen Titeln als Eigentümer hinsichtlich des Bestandobjektes zur Zahlung vorgeschrieben werden, dem Mieter als Betriebskosten im Sinne dieses Vertragspunktes weiterverrechnen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel ist intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG, da die auf den Mieter überwälzten Betriebskosten nicht taxativ aufgezählt werden und das Ausmaß der den Mieter treffenden Kostenbelastung dadurch nicht abschätzbar ist.

- **Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Entgeltzahlung verursachten Kosten, sofern die Verspätung nicht eindeutig vom Vermieter zu vertreten ist.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

Überdies sieht die Klausel eine verschuldensunabhängige Haftung des Mieters für das verspätete Einlangen von Entgeltzahlungen vor, was sachlich nicht gerechtfertigt erscheint und die Klausel deshalb gemäß § 879 Abs 3 ABGB unwirksam macht.

- **Kommt der Mieter mit Zahlungen in Verzug, können einlangende Teilzahlungen, unabhängig von der vom Mieter vorgenommenen Widmung, primär auf den ältesten aushaftenden Hauptmietzins angerechnet werden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1415 ABGB

Die Klausel ändert die Schuldtilgungsregeln der §§ 1415f ABGB zum Vorteil des Vermieters ab, ohne dass dafür eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist; dies begründet einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Mieter zur Bezahlung von Verzugszinsen, und zwar nach Wahl des Vermieters in der Höhe von 5% Zinsen über der Bankrate (Diskontsatz der ÖNB) je angefangenem Monat für den rückständigen Betrag, zumindest jedoch 1,5% pro Monat.**

Verstoß gegen § 879 Abs 1 ABGB

Ein Zinssatz von 5 % über der Bankrate/Monat an Verzugszinsen liegt weit jenseits jener Grenze, ab der die Judikatur Verzugszinssätze als sittenwidrig i.S.d. § 879 Abs 1 ABGB erachtet. Die Klausel ist somit sittenwidrig gemäß § 879 Abs 1 ABGB.

- Die Aufteilung der Betriebskosten erfolgt innerhalb des Hauses 1190 Wien,, grundsätzlich nach dem Verhältnis des Flächenausmaßes der vertragsgegenständlichen Mieneinheit zur Gesamtsumme der Flächenausmaße aller nutzbaren Einheiten des Hauses.

Der Vermieter ist ohne Zustimmung des Mieters berechtigt, bei Einzelpositionen eigene Betriebskostenschlüssel zu erstellen und anzupassen, Hundertsätze für die Aufteilung abzuändern oder gegebenenfalls Messgeräte auf Kosten des Mieters einzubauen, wenn dies zur Erreichung einer gerechten Kostenaufteilung zweckdienlich ist.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Durch diese Klausel räumt sich der Vermieter das Recht ein, die Kriterien und damit das Ausmaß der auf den Mieter überwälzten Kosten ohne dessen Zustimmung abzuändern, was die Klausel gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB und auch intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG macht.

- **Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters ist der Mieter nicht berechtigt, den Mietgegenstand ganz oder auch nur teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zu überlassen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Ausgehend von der Textierung der Klausel ist der Mieter lediglich berechtigt, den Mietgegenstand höchstpersönlich zu nutzen. Dadurch wird das Gebrauchsrecht des Mieters in einem Ausmaß eingeschränkt, das sachlich nicht gerechtfertigt ist; die Klausel ist deshalb gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Unbeschadet der eingegangenen Vertragsdauer gemäß Punkt III. kann der Vermieter den Vertrag mit sofortiger Wirkung auflösen, bzw. vom Vertrag zurücktreten, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und zwar insbesondere wenn der Mieter:**
 - a) **mit Entgeltzahlungen in Höhe einer Monatsmiete oder weniger im Rückstand ist, eventuell eingeräumte Zahlungsstunden nicht einhält, oder trotz Mahnung schuldig bleibt;**
 - b) **den Mietgegenstand, dem Gemeingebrauch dienende Bereiche oder gemeinsame technische Einrichtungen vertrags- oder widmungswidrig benützt oder den Mietgegenstand einem Dritten unbefugt überlässt, den Mietgegenstand oder gemeinsame Teile der Anlage nachteilig nützt, wodurch sonst vermeidbare Schäden an der Haussubstanz eintreten und trotz Setzung einer mindest 14-tägigen Nachfrist die Zuwiderhandlung fortsetzt oder später wiederholt; ohne Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vornimmt; rechtskräftige behördliche Auflagen oder gesetzliche Bestimmungen bezüglich des Mietgegenstandes nicht erfüllt; den Mietgegenstand nicht dem Mietzweck entsprechend, sondern widmungswidrig verwendet.**

Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG i. V. m. § 1118 ABGB

Die Klausel zielt auf eine Erweiterung der mietrechtsgesetzlich anerkannten Auflösungsgründe um weitere Tatbestände, insbesondere auf eine Erweiterung der Tatbestände des § 1118 ABGB, ab, was nach ständiger Judikatur rechtsunwirksam ist und einen Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG darstellt.

- **Desgleichen hat der Mieter bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses 1190 Wien, und der dazugehörenden Anlagen oder des Mietobjektes notwendig oder zweckmäßig sind, zu dulden.**

Verstoß gegen § 879 Abs. 3 i.V.m. § 1098 ABGB

Nach der Judikatur zur (dispositiven) Bestimmung des § 1098 ABGB hat der Mieter nur ihm zumutbare Maßnahmen des Vermieters zu dulden, soweit dadurch das Bestandrecht nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Klausel dehnt das Ausmaß der Duldungspflicht in einem Ausmaß zu Gunsten des Vermieters aus, die sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Der Vermieter wird bei Durchführung solcher Arbeiten die Belange des Mieters nach Möglichkeit berücksichtigen.**

Verstoß gegen § 879 Abs. 3 i.V.m. § 1098 ABGB

Durch die Klausel räumt sich der Vermieter die nicht näher determinierte Berechtigung ein, im Zuge der Durchführung baulicher Maßnahmen in das Gebrauchsrecht des Mieters gemäß

§ 1098 ABGB einzugreifen. Mangels sachlicher Rechtfertigung ist die Klausel gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Sollten sich bei Reparaturarbeiten Einrichtungen des Mieters als hinderlich erweisen, sind diese über Ersuchen des Vermieters auf die Dauer der Arbeiten zu entfernen.**

Verstoß gegen § 879 Abs. 3 i.V.m. § 1098 ABGB

Durch die Klausel räumt sich der Vermieter die nicht näher determinierte Berechtigung ein, im Zuge der Durchführung baulicher Maßnahmen in das Gebrauchsrecht des Mieters gemäß § 1098 ABGB einzugreifen. Mangels sachlicher Rechtfertigung ist die Klausel gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Für die Dauer dieser Arbeiten ist der Mieter nicht berechtigt den Mietzins zu mindern, ein Zurückbehalterecht auszuüben, Schadenersatz zu verlangen oder sonstige Ansprüche geltend zu machen.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Bei zeitweisigem Ausfall von technischen Anlagen, z.B. von Strom- oder Wasserzufuhr bzw. Leitungsgebrechen, ist der Mieter nicht berechtigt, Minderungs-, Schadenersatz-, Zurückbehaltungs- oder irgendwelche sonstige Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Der Vermieter wird nach schriftlicher Bekanntgabe der Störung die Maßnahmen zur Beseitigung der Störung einleiten.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m. § 1096 ABGB

Die Klausel schränkt die Erhaltungspflicht insoweit in einem sachlich nicht gerechtfertigten Ausmaß ein, als sie von einer schriftlichen Bekanntgabe der Störung durch den Mieter abhängig gemacht wird; die Klausel ist deshalb gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in neuwertigem Zustand übernommen zu haben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Die in der Klausel enthaltene „Tatsachenbestätigung“ soll die Beweislast dafür, dass sich der Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in neuwertigem Zustand befunden hat und mangelfrei war, auf den Mieter überwälzen, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und unter Ausschluss des § 1096 ABGB sämtliche am Mietgegenstand notwendig werdende Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen und überhaupt den Mietgegenstand zu erhalten; er ist u.a. verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Heizungsanlagen ferner sämtliche Gas-, Elektro- und Wasserinstallationen samt Geräten stets in betriebsfähigem Zustand zu erhalten und im Falle von Störungen diese unverzüglich sach- und fachgemäß auf eigene Kosten instandsetzen zu lassen. Weiters fallen Eingangstüre und Fenster im Bereich des Mietobjektes in Wartung- und Instandhaltungspflicht des Mieters.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter ist dem Vermieter gegenüber für jede Beschädigung des Mietgegenstandes und der Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich und zur Schadenbehebung verpflichtet, soweit die Beschädigung durch ihn, seine Angehörigen oder Besucher verursacht wurde.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Vermieter haftet nicht für die Schäden durch Diebstahl, Brand oder Immissionen an den eingebrachten Waren und Gegenständen, gleichgültig welcher Art oder Ursache diese Einwirkungen sind.**

Verstoß gegen § 879 Abs 1 und 3 ABGB sowie § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Der weitgehende Haftungsausschluss selbst für dem Vermieter zurechenbares, vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten macht die Klausel nicht nur gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, sondern sogar gemäß § 879 Abs 1 und Abs 3 ABGB sittenwidrig bzw. gröblich benachteiligend und damit jedenfalls rechtsunwirksam.

- **Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, an dem Mietgegenstand Um- und Einbauten, sowie andere bauliche Änderungen vorzunehmen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1098 ABGB

Gemäß § 1098 ABGB und der dazu ergangenen Judikatur gehören bauliche Veränderungen in einem gewissen Ausmaß zum Gebrauchsrecht des Mieters und sind vom Vermieter (auch ohne Zustimmung) zu dulden. Das gänzliche Abhängigmachen baulicher Veränderungen von der Zustimmung des Vermieters schränkt daher das Gebrauchsrecht des Mieters gemäß § 1098 ABGB in einem sachlich nicht gerechtfertigten Ausmaß ein, was die Klausel gröblich benachteiligend und damit rechtsunwirksam gemäß § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass eine Hausordnung besteht und diese jederzeit den allgemeinen Bedürfnissen entsprechend angepasst werden kann.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

Dem Vermieter wird durch die Klausel die Möglichkeit der Vertragsänderung durch Änderung der Hausordnung eingeräumt, ohne dass dies im Einzelnen ausverhandelt wurde; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.

- **Der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt, den Mietgegenstand gegen Vorankündigung zu besichtigen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m. § 1098 ABGB

Die Judikatur räumt dem Vermieter ein (das Benützungrecht des Mieters einschränkendes) Recht zum Betreten des Mietgegenstandes in bestimmten Fällen ein, in welchen ein gerechtfertigtes Interesse des Vermieters besteht. Die Klausel sieht jedoch die Notwendigkeit eines derartigen (gerechtfertigten) Interesses nicht vor, wodurch das Gebrauchsrecht des Mieters in einem nicht gerechtfertigten Ausmaß eingeschränkt wird, was die Klausel gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Der Mieter verzichtet ausdrücklich darauf, gegen Forderungen des Mietentgeltes gemäß Pkt. V. des Mietvertrages eigene Geldforderungen aufrechnungsweise**

einzuwenden oder das Mietentgelt, aus welchem Grund immer, zurückzubehalten.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

- **Alle übrigen Einrichtungen des Mieters sind nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise unentgeltlich im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Zurückstellen des Mietobjektes auf eigene Kosten zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu entfernen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB

Durch die Klausel werden die dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und damit rechtsunwirksam.

- **Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, in ordnungsgemäßem Zustand, d.h. wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt zurückzustellen. Ansonsten ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen Instandsetzungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m. § 1096 ABGB und §1109 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB zur Gänze auf den Mieter, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter verzichtet hinsichtlich der von ihm vorgenommenen Investitionen auf jeden Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Davon ausgenommen sind Aufwendungen, für die der Vermieter einen Ersatzanspruch ausdrücklich schriftlich anerkannt hat.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1097 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Das gänzliche Abbedingen der dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmung des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz ist sachlich nicht gerechtfertigt, die Klausel ist daher gemäß § 879 Abs 3 ABGB unwirksam.

- **In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile – ungeachtet darüber hinausgehender Ansprüche – eine nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Konventionalstrafe in der Höhe von drei dann aktuellen Bruttomonatsmieten, falls das Bestandobjekt vom Mieter nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird.**

Verstoß gegen § 1336 Abs 2 ABGB

Das in § 1336 Abs 2 ABGB vorgesehene, richterliche Mäßigungsrecht darf in Verbraucherverträgen nicht ausgeschlossen werden.

- **Der Inhalt dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt.**

Eine unwirksame Bestimmung ist von den Vertragspartnern durch eine andere gültige und zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung entspricht.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel wird versucht, die Rechtswirksamkeit des Vertrages bis an die Grenze der Rechtswidrigkeit/ Sittenwidrigkeit aufrecht zu erhalten, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages schriftlich oder mündlich getroffenen Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Eine Änderung dieses Vertrages bedarf zur Gültigkeit der Schriftform; das Abgehen vom Formerfordernis der Schriftform kann nur schriftlich erfolgen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Es herrscht Willensübereinstimmung, dass der Mietvertrag erst nach Setzung der Unterschriften des Mieters und des Vermieters Rechtsgültigkeit erlangt.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Vorstehender Vertrag wurde vor der Unterfertigung gelesen und erörtert; bezüglich aller Vertragspunkte wurde Übereinstimmung erzielt.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 i.V.m. 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB sowie 879 Abs 3 ABGB

Durch Tatsachenbestätigungen, wie sie die Klausel enthält, wird fingiert, dass der gesamte Text des Vertragsformblattes vor Unterfertigung mit dem Verbraucher ausdrücklich erörtert und von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Damit soll die den Unternehmer gemäß § 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB treffende Beweislast, dass Klauseln im einzelnen ausgehandelt wurden bzw. der Verbraucher besonders darauf hingewiesen wurde auf den Verbraucher überwältigt werden; die Klausel verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG. Diese Wirkung macht die Klausel im übrigen auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Vertrag 8

- **Etwaige, nach der Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel unverzüglich nach Bekanntgabe, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.**

Verstoß gegen §§ 1096 ABGB, 6 Abs 1 Z 9 KSchG und 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Der Mietgegenstand darf nur als Wohnung verwendet werden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel soll jegliche, wie immer geartete Verwendung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken als Wohnzwecken für unzulässig erklärt werden, selbst wenn dadurch die Interessen des Vermieters überhaupt nicht berührt werden; diese absolute Einschränkung auf Wohnzwecke erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn der Mieter eine wesentliche Verpflichtung aus diesem Vertrag trotz Setzung einer gehörigen Nachfrist nicht erfüllt oder über ihn ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Kostendeckung abgewiesen wird.**

Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG i. V. m. § 1118 ABGB

Die Klausel zielt auf eine Erweiterung der mietrechtsgesetzlich anerkannten Auflösungsgründe um weitere Tatbestände, insbesondere auf eine Erweiterung der Tatbestände des § 1118 ABGB, ab, was nach ständiger Judikatur rechtsunwirksam ist und einen Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG darstellt.

- **Der Mieter anerkennt das zur Berechnung der anteiligen Betriebskosten herangezogene Ausmaß des Mietgegenstandes laut den vorliegenden Bestandsplänen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass der Mietgegenstand nicht die im Vertrag angeführte Größe aufweist, auf den Mieter überwältigt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Eine Aufrechnung des Mietzinses mit allfälligen Gegenforderungen, die dem Mieter gegenüber der Vermieterin zustehen, ist ausgeschlossen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt, einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung oder gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Der Mieter ist nicht berechtigt, den Bestandgegenstand ganz oder teilweise unterzuvermieten oder auf sonstige Weise, gleichgültig, ob entgeltlich oder unentgeltlich, an Dritte weiterzugeben.**

Verstoß gegen §§ 11 und 12 MRG

Die Klausel schließt die Untervermietung/Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen der §§ 11 und 12 MRG zulässig ist.

- **Eine Untervermietung berechtigt den Vermieter zur sofortigen Kündigung des Mietvertrages.**

Verstoß gegen § 11 MRG und § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Die Klausel schließt die Untervermietung auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen des 11 MRG zulässig ist.

Die Klausel versucht, dem Vermieter im Fall der Untervermietung ein über die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und Z 6 MRG hinausgehendes Kündigungsrecht einzuräumen, was mit § 30 Abs 2 Z 13 MRG nicht vereinbar ist.

- **In Abänderung der Bestimmungen des § 1096 ABGB übernimmt der Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte lt. Ausstattungsliste inkl. Gasetagenheizung und Warmwasseraufbereitung auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten und bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der üblichen Abnutzung an die Vermieterin zurückzustellen.**

Die Instandhaltung bzw. die eventuell notwendig werdende Erneuerung der mitgemieteten Einrichtungsgegenstände und Geräte obliegt dem Mieter.

Der Vermieterin obliegt nur die Behebung ernster Schäden am Haus bzw. der allgemeinen Teile des Hauses, wie z.B. Verrohrung, etc.

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden im Mietgegenstand, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, welche die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter haftet für alle Schäden, die von ihm, seinen Gästen, Lieferanten oder Angestellten verursacht werden und verpflichtet sich, solche Schäden unverzüglich auf eigene Kosten beheben zu lassen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung der von ihm verursachten Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich allenfalls im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Die Vornahme baulicher Abänderungen darf nur mit vorheriger ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Vermieterin erfolgen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

- **Die Vermieterin behält sich das Recht vor, auch im Fall der Zustimmung zu baulichen Änderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu begehren.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG

Die Klausel sieht eine Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes über das gemäß § 9 Abs 3 MRG zwingend geregelte Ausmaß hinaus vor.

- **Investitionen des Mieters, die ohne Beschädigung der Substanz nicht entfernt werden können, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne gesonderte Entschädigung ins Eigentum der Vermieterin über.**

Verstoß gegen § 10 MRG und § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB und § 1097 ABGB i.V.m. § 3 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 10 MRG, der den Anspruch des Mieters auf Aufwandsersatz bei Beendigung des Mietverhältnisses regelt.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher auch grüblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und somit rechtsunwirksam.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Die Vermieterin und deren Beauftragte sind berechtigt, den Mietgegenstand nach gehöriger Anmeldung jederzeit zu betreten und sich vom Zustand des Mietgegenstandes Kenntnis zu verschaffen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Sollte das Mietverhältnis vor Ablauf von drei Jahren ab Mietbeginn – aus welchen Gründen immer – erlöschen, verpflichtet sich der Mieter, den gesamten Mietgegenstand auf seine Kosten ausmalen zu lassen und auch alle anderen Teile, die einer Abnutzung unterliegen, ordnungsgemäß wiederherzustellen (Parkettboden schleifen und neu versiegeln, Ausbessern der evtl. schadhaften Verfliesung, Instandsetzen der Kücheneinrichtung, etc.)**

Verstoß gegen § 3 MRG, § 879 Abs 3 i.V.m. § 1096 ABGB und § 1109 ABGB

Die Klausel verletzt die zwingende Bestimmung des § 3 MRG, wonach die Verpflichtung zur Behebung der im Mietgegenstand vorhandenen ernststen Schäden des Hauses den Vermieter trifft und nicht auf den Mieter überwält werden darf.

Die Klausel überwält die Erhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB zur Gänze auf den Mieter, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter stimmt darüber hinaus dem Abschluss einer Sturmschadenversicherung zu und verpflichtet sich, die anteilmäßig auf ihn entfallenden Prämien zu entrichten.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten

Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Beide Vertragsparteien vereinbaren als Formerfordernis ausdrücklich die Schriftlichkeit und bestätigen, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Als Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten wird das sachlich zuständige Gericht in Wien 1. Bezirk vereinbart.**

Verstoß gegen § 14 KSchG

Gemäß § 14 KSchG kann für eine Klage gegen einen Verbraucher, der im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder den Beschäftigungsort hat, nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

- **Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung

zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Alle mit der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt ausschließlich der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

Vertrag 9

- **Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel soll jegliche, wie immer geartete Verwendung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken als Wohnzwecken für unzulässig erklärt werden, selbst wenn dadurch die Interessen des Vermieters überhaupt nicht berührt werden; diese absolute Einschränkung auf Wohnzwecke erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Eine Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschäden zu.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Im Falle einer nicht vollständigen Entrichtung des Mietzinses gemäß Pkt. 1 bis 6 obliegt die Widmung des Zahlungseinganges dem Vermieter.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1415 ABGB

Die Klausel ändert die Schuldtilgungsregeln der §§ 1415f ABGB zum Vorteil des Vermieters ab, ohne dass dafür eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist; dies begründet einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere hat er dem Vermieter jene Kosten (einschließlich Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass er von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Geldinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besondern die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen unter Berücksichtigung von allfällig übergebenen Bedienungs- und Wartungshinweisen zu übernehmen, zu warten sowie insoweit instandzuhalten und zu erneuern, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.**

Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, welche die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch ihn, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal etc. entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte, sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Eine Anzeigepflicht sieht § 9 Abs 1 MRG zwingend nur für den Fall einer beabsichtigten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes durch den Mieter vor.

- **Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG i.V.m § 9 Abs 1 MRG

Die Klausel verschleiern den Umstand, dass ausgehend von der zwingenden Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer ausdrücklichen Zustimmung durch den Vermieter vorgesehen ist. Die Klausel verstößt deshalb gegen § 9 Abs 1 MRG und ist jedenfalls auch transparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

- **Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB und § 1097 ABGB i.V.m. § 3 MRG

Durch die Klausel werden die dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und damit rechtsunwirksam.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Die Vermietung von nicht zum Mietgegenstand gehörigen Nebenflächen oder -räumen bedarf einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter ist verpflichtet, während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, die Besichtigung der Wohnung durch Mietinteressenten gegen vorherige Ankündigung zu gestatten.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1098 ABGB und § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel bewirkt eine Einschränkung des Gebrauchsrechtes des Mieters, die nach Art und Umfang sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend und unwirksam gemäß § 879 Abs 3 ABGB ist.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses vor dem 31. August 2002 wird der Mieter die Mieträume neu ausmalen und die Bodenbeläge sanieren oder notwendigenfalls erneuern, sowie die Fliesen in den Sanitärräumen erforderlichenfalls erneuern. Ein Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendung steht dem Mieter nicht zu.**

Verstoß gegen § 3 MRG, § 879 Abs 3 i.V.m § 1096 ABGB und § 1109 ABGB, § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB und § 1097 ABGB i.V.m § 3 MRG

Die Klausel verletzt die zwingende Bestimmung des § 3 MRG, wonach die Verpflichtung zur Behebung ernster Schäden des Hauses den Vermieter trifft und nicht auf den Mieter überwält werden darf.

Die Klausel überwält die Erhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB zur Gänze auf den Mieter, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Durch die Klausel werden die dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und damit rechtsunwirksam.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Als wichtige Kündigungsgründe im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG werden vereinbart: - die Nichteinhaltung der Bestimmung des § 5 (Untervermietung und Weitergabe).**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Die Klausel versucht, das Kündigungsrecht des Vermieters im Fall der Untervermietung über die in § 30 Abs 2 Z 4 und Z 6 vorgesehenen Kündigungsgründe hinaus auszudehnen, was mit § 30 Abs 2 Z 13 MRG nicht vereinbar ist; die Klausel ist daher unwirksam.

- **Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Allfällige vor Abschluss dieses Vertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit; eine Abänderung dieses Vertrages kann nur schriftlich erfolgen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass nur die leitenden Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten berechtigt sind, dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen und Verpflichtungen zu erlassen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 1 und § 10 Abs 3 KSchG sowie § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel schränkt den durch § 10 Abs 1 KSchG zwingend festgelegten Umfang der vom Vermieter als Unternehmer erteilten Vollmacht insofern ein, als diese Vollmacht nur bestimmten Personen (leitenden Angestellten) zustehen soll. Eine derartige Beschränkung ist dem Verbraucher gegenüber aber gemäß § 10 Abs 1 KSchG nur wirksam, wenn sie ihm bewusst war. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass dem Mieter gegenüber regelmäßig offen gelegt wird, ob es sich beim jeweiligen Vertreter des Unternehmers um einen leitenden Angestellten handelt oder nicht, ist die Klausel rechtsunwirksam.

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel ist auch intransparent und damit unzulässig gemäß § 6 Abs 3 KSchG, da der Kreis der leitenden Angestellten des Vermieters und seines Bevollmächtigten für den Mieter nicht ohne weiteres feststellbar ist.

- **Die dem Vermieter oder seinem Bevollmächtigten im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages erwachsenden Aufwendungen sowie die Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages trägt – soweit zulässig – der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

Die Passage „soweit zulässig“ verschleiert dem Mieter, ob und inwieweit die Überwälzung der in der Klausel angeführten Kosten zulässig ist oder nicht und macht die Klausel damit intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

- **Das Aufstellen und Lagern von Fahrnissen jeglicher Art außerhalb des Mietgegenstandes sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Transportmitteln wie Fahr- und Krafträder, Autos, Kinderwagen usw. bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 i.V.m. 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB sowie 879 Abs 3 ABGB

Durch Tatsachenbestätigungen, wie sie die Klausel enthält, wird fingiert, dass der gesamte Text des Vertragsformblattes vor Unterfertigung mit dem Verbraucher ausdrücklich erörtert und von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Damit soll die den Unternehmer gemäß § 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB treffende Beweislast, dass Klauseln im einzelnen ausgehandelt wurden bzw. der Verbraucher besonders darauf hingewiesen wurde auf den Verbraucher überwälzt werden; die Klausel verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG. Diese Wirkung macht die Klausel im übrigen auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Vertrag 10

- **Soferne Gemeinschaftseinrichtungen wie Zentralheizung, Zentralwarmwasserversorgung, Personenaufzugsanlage, Gemeinschaftsantennenanlage und maschinelle Waschküche zur Verfügung stehen, gelten für den Betrieb und die Benützung dieser gemeinschaftlichen Einrichtungen die von der Vermieterin jeweils getroffenen Regelungen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

Durch die Klausel behält sich der Vermieter das Recht vor, die Regelungen für den Betrieb und die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen einseitig abzuändern, was einen Leistungsänderungsvorbehalt i.S.d § 6 Abs 2 Z 3 KSchG darstellt. Eine derartige Klausel wäre nur zulässig, wenn sie im einzelnen ausgehandelt worden ist. Da dies nicht zutrifft, ist die Klausel daher gemäß § 6 Abs 2 Z 3 KSchG rechtsunwirksam.

- **Die Vermieterin ist berechtigt, die Grundlagen der Kostenverrechnung der Einrichtungen zu ändern, soweit dies zur Kostendeckung der jeweiligen Einrichtungen erforderlich ist.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG

Die in der Klausel angesprochenen Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen sind Teil des von den Mietern zu entrichtenden Gesamtmietzinses. Der in der Klausel enthaltene Änderungsvorbehalt stellt daher einen Entgeltänderungsvorbehalt i.S.d. § 6 Abs 1 Z 5 KSchG dar, der nur unter den dort vorgesehenen Bedingungen zulässig ist. Da die Klausel diesen Bedingungen nicht entspricht, insbesondere die für die Entgeltänderung maßgebenden Umstände nicht im Vertrag umschrieben sind und auch nicht sichergestellt ist, dass ihr Eintritt vom Willen des Unternehmers unabhängig ist, ist die Klausel mit § 6 Abs 1 Z 5 KSchG unvereinbar.

- **Die Vermieterin ist berechtigt, die Benützung allgemeiner Einrichtungen der Wohnhausanlage vorübergehend oder dauernd zu untersagen und den Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen vorübergehend oder dauernd einzustellen, ohne dass der Mieter Anspruch auf Ersatzbeschaffung, Schadenersatz oder Mietzinsminderung hat.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 2 Z 3 KSchG, 1096 ABGB, 6 Abs 1 Z 9 KSchG und 9 KSchG

Die Klausel enthält einen einseitigen Leistungsänderungsvorbehalt, der nur zulässig wäre, wenn er im einzelnen ausgehandelt wurde. Überdies stellt die Klausel nicht sicher, dass nur Änderungen bzw. Abweichungen gestattet sind, die dem Mieter zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind. Die Klausel ist daher mit § 6 Abs 2 Z 3 KSchG unvereinbar.

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Alle Bewirtschaftungskosten sind von den Mietern im Verhältnis der Nutzwerte zu tragen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 21 MRG

Der Begriff der Bewirtschaftungskosten ist kein gesetzlicher Terminus, sodass unklar ist, in welchem Ausmaß Kosten auf die Mieter überwält werden sollen; das macht die Klausel intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG.

Die Klausel ist auch deshalb intransparent, da sie im Unklaren darüber lässt, ob es sich dabei um eine Willenserklärung des vertragsschließenden Mieters handeln soll bzw. ob eine gemäß § 17 Abs 1 MRB notwendige schriftliche Vereinbarung mit allen Mietern des Hauses vorliegt.

Der verwendete Begriff lässt annehmen, dass damit nicht nur die in § 21 MRG geregelten Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemeint sind. Bei konsumentenfeindlicher Auslegung ist somit davon auszugehen, dass die Klausel Kosten des Vermieters über das in § 21 MRG festgelegte Ausmaß auf die Mieter überwälzen will, was aufgrund des zwingenden Charakters des § 21 MRG nicht zulässig ist.

- **Allfällige bei dieser Übergabe ersichtliche Schäden und Mängel müssen im Wohnungsübergabeprotokoll festgehalten werden, ansonsten der Mietgegenstand in gebrauchsfähigem und ordnungsgemäßem Zustand übernommen gilt.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 1096 ABGB und § 9 KSchG

Durch die Klausel wird die Verpflichtung des Vermieters zur Übergabe des Mietgegenstandes in ordnungsgemäßem und gebrauchsfähigem Zustand für solche Schäden und Mängel abbedungen, die im Wohnungsübergabeprotokoll nicht festgehalten wurden. Dies erscheint sachlich nicht gerechtfertigt, die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

Darüber hinaus wird insoweit auch der in § 1096 ABGB vorgesehene Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen, was bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht zulässig ist.

Die Klausel enthält auch eine mit § 9 KSchG nicht vereinbare Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Sind bei einem Neubau Fertigstellungsarbeiten in der Wohnung oder in den Allgemeinteilen des Hauses wie Stiegenhaus, Keller usw. noch auszuführen, hat der Mieter dieses auch nach seinem Einzug zu dulden. Gleiches gilt für die während der Gewährleistungsfrist anfallenden Haftungsarbeiten. Sowohl diese**

Fälle als auch allenfalls der Mangel an noch nicht hergestellten oder fertiggestellten Außenanlagen zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung geben dem Mieter kein Recht, eine Minderung des Mietzinses zu begehren.

Verstoß gegen § 1096 ABGB

Die Klausel verletzt den in § 1096 ABGB vorgesehenen Zinsminderungsanspruch des Mieters, auf den bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden kann.

- **Der Mieter ist ferner verpflichtet, den Mietgegenstand – ausgenommen im Falle ernster Schäden des Hauses - auf seine Kosten instanzzusetzen und die mitübernommenen Einrichtungen ordnungsmäßig zu warten und erforderlichenfalls zu erneuern. Wird bei der Erneuerung von Geräten die Änderung von Installationen notwendig, so hat der Mieter diese Änderung auf seine Kosten durch befugte Unternehmen durchführen zu lassen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 und § 1097 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel verstößt daher auch aus diesem Grund gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Änderungen am Bestandgegenstand dürfen nur nach ausdrücklich vorheriger schriftlicher Genehmigung und nur unter Einhaltung der im Genehmigungsschreiben erteilten Auflagen vorgenommen werden.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG und 10 Abs 3 KSchG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Vermieterin ist berechtigt, Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig sind, auch ohne**

Zustimmung des Mieters, vorzunehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern, andernfalls hat er die dadurch entstehenden Unkosten zu tragen. Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig aber doch zweckmäßig sind, ist die *Vermieterin* berechtigt, ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen.

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Gemäß § 8 Abs 2 MRG hat der Hauptmieter die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes nur unter den dort vorgesehenen Voraussetzungen zuzulassen. Danach ist etwa vorgesehen, dass der Eingriff nur zur Behebung ernster Schäden des Hauses in seinem oder einem anderen Mietgegenstand gestattet werden muss, nicht aber auch zur Behebung sonstiger Schäden. Sonstige Eingriffe in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand muss der Mieter nur zulassen, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist. Die Klausel verstößt insoweit gegen § 8 Abs 2 MRG.

- **Soweit der Mieter die Arbeit dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern noch ein Zurückhaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Wohnung ganz oder erheblich beeinträchtigen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 3 MRG und § 1096 ABGB

Die Klausel verstößt gegen § 8 Abs 3 MRG, der in jedem Fall einer wesentlichen Beeinträchtigung des Mieters in seinem Mietrecht den Anspruch auf eine angemessene Entschädigung vorsieht.

Durch die Klausel wird der durch § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen.

- **Jede gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe des Mietgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der *Vermieterin*.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und §§ 11, 12 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel schließt die Untervermietung/ Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen der §§ 11 und 12 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

- **Die Haltung von Haustieren bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter hat der Vermieterin oder ihren Beauftragten die Besichtigung der Wohnung in allen Teilen zu angemessener Tageszeit zur Prüfung ihres Zustandes zu ermöglichen. In Fällen der Gefahr ist das Betreten der Wohnung zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Nach erfolgter Kündigung hat der Mieter die Besichtigung der Wohnung zwecks anderweitiger Vermietung in der Zeit von 14 bis 19 Uhr zu gestatten.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1098 ABGB und § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel bewirkt eine Einschränkung des Gebrauchsrechtes des Mieters, die nach Art und Umfang sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend und unwirksam gemäß § 879 Abs 3 ABGB ist.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Beim Auszug muss der Mieter die Wohnung mit den zur Wohnung gehörenden Einrichtungsgegenständen in gereinigtem und gebrauchsfähigem Zustand zurückgeben.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene

Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter unterwirft sich der jeweiligen Hausordnung.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

Dem Vermieter wird durch die Klausel die Möglichkeit der Vertragsänderung durch Änderung der Hausordnung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.

- **Nichtbefolgung der Hausordnung gilt als vertragswidriger Gebrauch der Wohnung.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Ein vertragswidriger Gebrauch der Wohnung kann ein solcher sein, der den Vermieter nur berechtigt, vom Mieter die Unterlassung zu fordern, oder darüber hinaus aber, so etwa in den Fällen des § 30 Abs 1 Z 3 MRG oder des § 1118 ABGB, den Vermieter zur Kündigung/Auflösung des Mietverhältnisses berechtigen. Da die Klausel nicht festlegt, welcher Art von vertragswidrigem Gebrauch die Nichtbefolgung der Hausordnung gleichgesetzt wird, ist sie intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG und verstößt darüber hinaus gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG, da sie auf eine unzulässige Ausdehnung der im § 30 MRG vorgesehenen Kündigungsgründe abzielt.

- **Alle mit der Errichtung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Gebühren, Kosten und sonstigen Spesen sind vom Mieter zu tragen.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

- **Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, ist davon die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht betroffen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel wird versucht, die Rechtswirksamkeit des Vertrages bis an die Grenze der Rechtswidrigkeit/ Sittenwidrigkeit aufrecht zu erhalten, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss eines Einzelwärmelieferungsvertrages mit einem von der *Vermieterin* namhaft gemachten Unternehmen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 2 Z 2 KSchG analog

Die Klausel schränkt die Dispositionsfreiheit des Mieters nicht nur insoweit ein, als sich dieser seinen Wärmelieferanten und die Form der Wärmeversorgung nicht aussuchen kann, sondern darüber hinaus dadurch, dass er die von diesem Wärmelieferanten vorgegebenen Vertragsbedingungen akzeptieren muss, da er ja keine andere Wahlmöglichkeit hat. Dies macht die Klausel offenkundig gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Wenn § 6 Abs 2 Z 2 KSchG vorsieht, dass sich der Unternehmer in Vertragsklauseln, die nicht im einzelnen ausgehandelt worden sind, nicht das Recht einräumen darf, seine vertraglichen Pflichten oder den gesamten Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung einem Dritten zu überbinden, der im Vertrag nicht namentlich genannt ist, so erscheint es per analogiam ebenfalls nicht zulässig, dass der Verbraucher vertraglich verpflichtet wird, mit Energielieferanten Verträge abzuschließen, die ihm bei Abschluss des Mietvertrages unbekannt sind.

Vertrag 11

- **Für die Benützung des Aufzuges – der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig ... Prozent beträgt. ... Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungs- und Erneuerungskosten eingehoben werden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel ist intransparent, weil ein Hinweis fehlt, ob in Ansehung des Vertrages eine freie Zinsbildung vorliegt; auch gehört es nicht zum Allgemeinwissen, dass bei den Fällen der freien Zinsbildung solche Mietgegenstände gemeint sind, auf die das Mietrechtsgesetz überhaupt nicht anwendbar ist oder die in den Teilanwendungsbereich fallen, für den die Mietzinsbildungsvorschriften, insbesondere § 15ff MRG nicht gelten. Das macht die Klausel gemäß § 6 Abs 3 KSchG in Folge Intransparenz unwirksam.

Überdies ist die Klausel deshalb intransparent, da sie verschleiert, dass bei freier Zinsbildung Erhaltungs- und Erneuerungskosten für Aufzug und Zentralheizung nur dann eingehoben werden können, wenn dies ausdrücklich vereinbart wird.

Darüber hinaus ist die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB, da dadurch die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB in einem beträchtlichen Ausmaß und ohne sachliche Rechtfertigung auf den Mieter überwältigt wird und dieser mit beträchtlichen Kosten für die Erhaltung und Erneuerung jener Anlagen belastet wird, für deren Vorhandensein und Funktionieren er den Mietzins zahlt. Die Klausel ist daher auch aus diesem Grunde (im Falle der freien Mietzinsbildung) rechtsunwirksam.

- **Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschadenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne

dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, die die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen haben, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses keine Nachteile erwächst. Wird die Behebung von ernststen Schäden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Wasser-, Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.**

Verstoß gegen §§ 1096 Abs 1 ABGB und 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel verletzt den in § 1096 ABGB vorgesehenen Zinsminderungsanspruch des Mieters, auf den bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden kann.

Die Klausel verstößt auch gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, da sie Schadenersatzansprüche des Mieters über das dort vorgesehene, zulässige Ausmaß hinaus ausschließt.

- **Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

- **Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen.**

Verstoß gegen § 10 MRG und § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB sowie § 1097 ABGB i.V.m § 3 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 10 MRG, der den Anspruch des Mieters auf Aufwandsersatz bei Beendigung des Mietverhältnisses regelt.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher auch gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und somit rechtsunwirksam.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG und § 10 MRG

Gemäß § 9 Abs 3 MRG darf der Vermieter seine Zustimmung zu Veränderungen nur dann von der Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zustellung des Mietgegenstandes abhängig machen, wenn es sich um wesentliche Veränderungen handelt, die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt sind. Die Klausel verstößt daher gegen § 9 Abs 3 MRG, da sie eine derartige Verpflichtung auch im Falle sonstiger Veränderungen vorsieht.

Durch die Klausel wird auch der durch § 10 MRG zwingend gestellte Aufwandsersatzanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen.

- **Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, §§ 11 und 12 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel schließt die Untervermietung/Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen der §§ 11 und 12 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

- **In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.**

Verstoß gegen § 12 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 12 MRG, der dem Hauptmieter einer Wohnung in bestimmten Fällen das Recht einräumt, seine Hauptmietrechte an nahe Angehörige abzutreten.

- **Die Kosten der Errichtung ... dieses Mietvertrages trägt der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

- **Der Mieter erteilt gemäß § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.**

Verstoß gegen § 4 Abs 4 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Eine vorweg und pauschal erklärte Zustimmung des Mieters zur Durchführung von (nützlichen) Verbesserungen innerhalb des Mietgegenstandes widerspricht dem Schutzzweck des § 4 Abs 4 MRG; eine derartige Erklärung ist deshalb unzulässig; jedenfalls ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume ... aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerden ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.**

Verstoß gegen §§ 1096 Abs 1 ABGB und 6 Abs 1 Z 9 KSchG sowie § 8 Abs 3 MRG

Die Klausel verletzt den in § 1096 ABGB vorgesehenen Zinsminderungsanspruch des Mieters, auf den bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden kann.

Die Klausel verstößt auch gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, da sie Schadenersatzansprüche des Mieters über das dort vorgesehene, zulässige Ausmaß hinaus ausschließt.

Die Klausel verstößt gegen § 8 Abs 3 MRG, der in jedem Fall einer wesentlichen Beeinträchtigung des Mieters in seinem Mietrecht den Anspruch auf eine angemessene Entschädigung vorsieht.

- **Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der**

Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter bestätigt, die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand übernommen zu haben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, die die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen haben, auf den Mieter überwälzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Der Mieter verzichtet gegenüber dem Vermieter auf den Ersatz von Investitionen und wird auf Verlangen des Vermieters den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG, § 10 MRG, § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB sowie § 1097 ABGB i.V.m § 3 MRG

Gemäß § 9 Abs 3 MRG darf der Vermieter seine Zustimmung zu Veränderungen nur dann von der Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zustellung des Mietgegenstandes abhängig machen, wenn es sich um wesentliche Veränderungen handelt, die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt sind. Die Klausel verstößt daher gegen § 9 Abs 3 MRG, da sie eine derartige Verpflichtung auch im Falle sonstiger Veränderungen vorsieht.

Durch die Klausel wird auch der durch § 10 MRG zwingend gestellte Aufwandsersatzanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen.

Durch die Klausel werden die dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und damit rechtsunwirksam.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Die zur Verfügung gestellten Geräte und Einrichtungsgegenstände sind auf Kosten des Mieters zu warten und instand zu halten.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Die Kosten für Reparaturen, die während der Mietzeit anfallen, trägt der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB und 3 MRG

Die in der Klausel enthaltene, weitgehende Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter ist sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend und unzulässig gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel differenziert nicht, ob es sich um ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand handelt oder nicht; weiters differenziert sie nicht zwischen Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses und solchen im Mietgegenstand; die Überwälzung der Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und von Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses vom Vermieter auf den Mieter verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 3 MRG.

- **Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hätte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl

sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 i.V.m. 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB sowie 879 Abs 3 ABGB

Durch Tatsachenbestätigungen, wie sie die Klausel enthält, wird fingiert, dass der gesamte Text des Vertragsformblattes vor Unterfertigung mit dem Verbraucher ausdrücklich erörtert und von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Damit soll die den Unternehmer gemäß § 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB treffende Beweislast, dass Klauseln im einzelnen ausgehandelt wurden bzw. der Verbraucher besonders darauf hingewiesen wurde auf den Verbraucher überwältigt werden; die Klausel verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG. Diese Wirkung macht die Klausel im übrigen auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter...**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

- **Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietnachfolgers berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzuverlangen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel sieht ein über die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG hinausgehende Berechtigung des Vermieters vor, den Mietgegenstand zu betreten und Verbesserungsarbeiten durchzuführen, was die Klausel unwirksam macht.

- **Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:**
...
Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt: insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen ...
das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters ...

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG und § 10 Abs 3 KSchG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 1096 ABGB

Die Klausel enthält eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

Die Klausel schließt implizit auch das dem Mieter zustehende Mietzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB aus, falls das Mietobjekt mangels Heizung und Warmwasserversorgung ganz oder teilweise unbrauchbar wird.

- **Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht.**

Verstoß gegen § 9 KSchG und § 1096 ABGB

Die Klausel enthält eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

Die Klausel schließt implizit auch das dem Mieter zustehende Mietzinsminderungsrecht gemäß § 1096 ABGB aus, falls das Mietobjekt mangels Heizung und Warmwasserversorgung ganz oder teilweise unbrauchbar wird.

- **Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen, was die Klausel unwirksam macht.

Vertrag 12

- **Der Mieter hat zustimmend zur Kenntnis genommen, daß der Vermieterin das Recht vorbehalten bleibt, die Baupläne, Bauausführung und sonstige Ausgestaltung der Wohnhausanlage und der Außenanlagen aus bautechnischen oder bauabwicklungstechnischen Gründen zu ändern.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

Durch die Klausel wird dem Vermieter das Recht zur einseitigen Vertragsänderung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde und ohne dass dieses Recht auf Leistungsänderungen eingeschränkt ist, die dem Verbraucher zumutbar sind, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind; die Klausel ist daher gemäß § 6 Abs 2 Z 3 KSchG rechtsunwirksam.

- **Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken des Mieters bzw. dessen allfälligen mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Mitbewohnern.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel soll jegliche, wie immer geartete Verwendung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken als Wohnzwecken für unzulässig erklärt werden, selbst wenn dadurch die Interessen des Vermieters überhaupt nicht berührt werden; diese absolute Einschränkung auf Wohnzwecke erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Jede Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf der vorherigen ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Das Mietverhältnis kann beiderseits unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Monats aufgekündigt werden, seitens der Vermieterin jedoch nur aus den im Mietrechtsgesetz (MRG) in der jeweils gültigen Fassung genannten wichtigen Gründen, wobei auch die Nichteinhaltung von Bestimmungen des WWFSG 1989, insbesondere der Nachweis der Aufgabe der Vorwohnung innerhalb von 6 Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung, ein derartiger wichtiger Kündigungsgrund ist.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den

Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da nicht jede Nichteinhaltung von Bestimmungen des WWFSG 1989 als für den Vermieter wichtig und bedeutsam i.S.d. Bestimmungen des § 30 Abs 2 Z 13 MRG ist.

- **Die Übergabe des Mietobjektes an den Mieter wird voraussichtlich bis zum 31.10.2002 erfolgen. Der genaue Tag der Übergabe ist dem Mieter vierzehn Tage vorher schriftlich bekanntzugeben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 1 KSchG

Durch die Klausel bedingt sich der Unternehmer eine nicht hinreichend bestimmte Frist aus, während der Verbraucher an den Vertrag gebunden ist; dies ist gemäß § 6 Abs 1 Z 1 KSchG unzulässig und rechtsunwirksam.

- **Der Mieter ist zur Übernahme des Mietobjektes zu diesem Termin verpflichtet, es sei denn, dessen Nutzung ist durch gravierende Mängel gänzlich oder großteils unmöglich.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m §§ 918ff ABGB

Die Klausel verpflichtet den Mieter, das Mietobjekt selbst im Fall des Vorliegens erheblicher Mängel zu übernehmen und nimmt ihm damit die Möglichkeit, den Vermieter in Verzug zu setzen und allenfalls auch nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten. Wegen dieser sachlich nicht gerechtfertigten Abweichung vom dispositiven Recht ist die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und rechtsunwirksam.

- **Bei Bestehen von Mietzinsrückständen sind vom Mieter eingehende Zahlungen – ungeachtet etwaiger anderslautender Widmungen – immer zuerst auf Kosten, dann auf Zinsen und sodann auf die älteste noch offene Mietzinsschuld anzurechnen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1415 ABGB

Die Klausel ändert die Schuldtilgungsregeln der §§ 1415f ABGB zum Vorteil des Vermieters ab, ohne dass dafür eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist; dies begründet einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Eine Aufrechnung etwaiger Gegenforderungen des Mieters gegen das monatliche Entgelt wird – sofern nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen sollten – ausdrücklich ausgeschlossen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 i.V.m. § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel verschleiert dem Mieter, dass die vertraglichen Möglichkeiten, das Recht des Verbrauchers, seine Verbindlichkeiten durch Aufrechnung aufzuheben, durch §6 Abs 1 Z 8 KSchG erheblich eingeschränkt ist. Danach darf ein Aufrechnungsverbot nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Unternehmers oder für Gegenforderungen vereinbart werden, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Verbrauchers stehen, die gerichtlich festgestellt oder vom Unternehmer anerkannt worden sind. Die Klausel ist deshalb intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG.

- **Der Mieter stimmt zu, dass die Liegenschaft gegen die Risiken Glasbruch und Sturmschaden versichert wird und die darauf entfallenden Prämien als Betriebskosten weiterverrechnet werden.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt vertragsmäßig und schonend zu benutzen und samt den Versorgungseinrichtungen (insbesondere den Strom-, und Wasserleitungen sowie Beheizungs- und Sanitärinstallationen) auf Vertragsdauer auf seine Kosten ordnungsgemäß zu warten und instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Etwaige ernste Schäden des Hauses, deren Behebung der Vermieterin obliegen, sind dieser vom Mieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Wird die Behebung solcher Schäden innerhalb angemessener Frist von der Vermieterin veranlaßt, ist der Mieter – sofern das Mietobjekt noch zum gedungenen Gebrauche geeignet und der Schaden nicht auf grobes Verschulden der Vermieterin oder ihrer Erfüllungsgehilfen zurückzuführen ist – nicht berechtigt, aus den mit diesem Schaden oder Gebrechen allfällig verbundenen Beeinträchtigungen Ansprüche gegen die Vermieterin abzuleiten.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt der Vermieterin in gutem und brauchbarem, lediglich durch die natürliche Abnutzung verschlechterten, gereinigtem Zustand, alle Wände fachgerecht neu ausgemalt mit weisser Dispersionsfarbe, besenreich (sohin insbesondere geräumt von allen Fahrnissen) mit allen Schlüsseln zurückzustellen.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne der Verpflichtung, das Mietobjekt in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten, auf den Mieter, ohne dass dabei differenziert wird, ob es sich um ernste Schäden des Hauses handelt oder nicht. Die Klausel verstößt aus diesem Grund einerseits gegen § 3 MRG, im übrigen ist sie auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, da die gänzliche Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter sachlich nicht gerechtfertigt ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses weiß ausgemalt zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Jede vom Mieter beabsichtigte bauliche Veränderung des Mietobjektes bedarf jedenfalls der vorherigen ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

- **Falls vor Übergabe des Mietobjektes der Mieter vom Mietvertrag zurücktritt (siehe Punkt X. Abs. (2)) oder die Übergabe, aus welchen Gründen immer, nicht stattfindet, ist der Mieter verpflichtet, trotz Genehmigung der Sonderwünsche durch die Vermieterin, den ursprünglich vorgesehenen Zustand der Wohnung auf seine Kosten unverzüglich wiederherzustellen. Der Mieter hat auch auf seine Kosten allfällige noch offene Zusatzverträge zu stornieren, so daß weder der Vermieterin noch einem Nachfolger der Nutzung des gegenständlichen Mietobjektes (Nachmieter) Kosten für die Beauftragung der Sonderwünsche erwachsen. Der Mieter hat weder gegen die Vermieterin noch gegen den Nachmieter einen Anspruch auf Ersatz von Kosten für Sonderwünsche oder deren Beseitigung.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 und §§ 1036f ABGB und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel sieht vor, dass der Mieter seine Ansprüche auf Investitionsersatz verliert, wenn es aus welchem Grunde immer zu einem Vertragsrücktritt vor Übergabe kommt. Die Regelung ist sachlich nicht gerechtfertigt, gröblich benachteiligend und unwirksam gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

Auch die in der Klausel vorgesehene Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes der Wohnung ist zumindest in jenen Fällen gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, in welchen das Vertragsverhältnis aus Gründen aufgelöst wird, die dem Verantwortungsbereich der Vermieterin zuzuordnen sind.

Die Klausel schließt implizit auch entgegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG dem Mieter gegenüber dem Vermieter im Falle eines berechtigten Vertragsrücktritts des Mieters bzw. eines ungerechtfertigten Vertragsrücktrittes des Vermieters zustehende Schadenersatzansprüche aus.

- **Vom Mieter etwa vorgenommene Adaptierungen, zusätzliche Ausstattungen oder Änderungen der ursprünglichen Ausstattung des Mietobjektes (wie z.B. Boden- oder Wandbeläge, Karniesen, Jalousien etc.) sowie Einbaumöbel und Kücheneinrichtungen werden bei Beendigung des Mietverhältnisses von der**

Vermieterin nicht abgelöst, sondern sind vom Mieter zu entfernen und der vorherige (bzw. der von der Vermieterin ursprünglich vorgesehen gewesene) Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen, es sei denn, es wird im konkreten Einzelfall eine einvernehmliche anderweitige Lösung getroffen.

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG und § 10 MRG

Gemäß § 9 Abs 3 MRG darf der Vermieter seine Zustimmung zu Veränderungen nur dann von der Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zustellung des Mietgegenstandes abhängig machen, wenn es sich um wesentliche Veränderungen handelt, die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt sind. Die Klausel verstößt daher gegen § 9 Abs 3 MRG, da sie eine derartige Verpflichtung auch im Falle sonstiger Veränderungen vorsieht.

Durch die Klausel wird auch der durch § 10 MRG zwingend gestellte Aufwandsersatzanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen.

- **Der Mieter ist verpflichtet sich für sich sowie für seine allfälligen Mitbewohner und sonstigen Personen, denen er den Zutritt zum Mietobjekt gestattet oder ermöglicht, zur Einhaltung der von der Vermieterin festzusetzenden Hausordnung sowie der für die Wohnhausanlage und deren Gemeinschaftseinrichtungen besonders festzulegenden Benützungsbestimmungen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Soweit es überhaupt gerechtfertigt erscheint, den Mieter für das Verhalten anderer Personen haften zu lassen, für deren Verhalten er nicht ohnehin aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (so etwa § 1313a ABGB) einzustehen hat, ist es jedenfalls sachlich nicht gerechtfertigt, seine Haftung für alle Personen, denen er den Zutritt zum Mietgegenstand gestattet (etwa auch Erfüllungsgehilfen des Vermieters) oder gar nur ermöglicht (indem er etwa vergisst, die Tür abzusperren) vorzusehen.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da der Kreis der Personen, für ein Verhalten der Mieter haften soll, völlig unbestimmt umschrieben ist.

- **Weiters behält sich die Vermieterin das Recht vor, diese Haus- und Benützungsordnung jederzeit aus sachlich gerechtfertigten Anlässen oder Gründen dementsprechend zu erweitern bzw. abzuändern.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

Dem Vermieter wird durch die Klausel die Möglichkeit der Vertragsänderung durch Änderung der Hausordnung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.

- **Der Mieter kann von diesem Mietvertrag zurücktreten, wenn im Zuge der Baudurchführung das Flächenmaß der vertragsgegenständlichen Wohnung um mehr als +/- 3% gegenüber der im Punkt II. Abs. (1) genannten Nutzfläche verändert wird (was sich die Vermieterin insbesondere aus bau- und**

baubwicklungstechnischen Gründen vorbehalten muß) oder wenn sich die für 31.10.2002 vorgesehene Fertigstellung der Wohnhausanlage um mehr als 6 Monate verzögern sollte.

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 6 Abs 1 Z 1 KSchG

Durch die Klausel wird dem Vermieter das Recht zur einseitigen Vertragsänderung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde und ohne dass dieses Recht auf Leistungsänderungen eingeschränkt ist, die dem Verbraucher zumutbar sind, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind; die Klausel ist daher gemäß § 6 Abs 2 Z 3 KSchG rechtsunwirksam.

Durch die Klausel bedingt sich der Unternehmer eine nicht hinreichend bestimmte Frist aus, während der Verbraucher an den Vertrag gebunden ist; dies ist gemäß § 6 Abs 1 Z 1 KSchG unzulässig und rechtsunwirksam.

- **Die Rücktrittserklärung ist dem Vertragspartner mittels eines rekommandierten Schreibens zuzusenden und gilt das Vertragsverhältnis mit Zustellung dieser Rücktrittserklärung als aufgelöst.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG

Die Klausel sieht entgegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG für rechtsgeschäftliche Erklärungen des Verbrauchers eine strengere Form als die Schriftform vor.

- **Stellt der Mieter den Antrag auf Übertragung des Mietobjektes in sein Wohnungseigentum, wird die Vermieterin den Preis der Wohnung durch einen gerichtlich beeedeten Sachverständigen entsprechend dem Verkehrswert festsetzen lassen. Es wird vereinbart, daß bei der Preisbildung das Vorliegen eines aufrechten Mietverhältnisses als wertbildender Umstand nicht berücksichtigt werden soll.**

Verstoß gegen § 77 WWFSG i.V.m § 15d WGG

Gemäß § 77 WWFSG sind bei der nachträglichen Übertragung von geförderten Mietwohnungen in das Wohnungseigentum die Regelungen der §§ 15b ff WGG auch auf nicht gemeinnützige Bauträger anwendbar.

Gemäß § 15d WGG in der geltenden Fassung kann von der Bauvereinigung ein Fixpreis angeboten werden, der jedoch der gerichtlichen Kontrolle unterliegt (15d Abs 2 WGG). Werden Einwendungen gegen die offenkundige Unangemessenheit des angebotenen Fixpreises erhoben und erweisen sich diese Einwendungen als erfolgreich (wird also die offenkundige Unangemessenheit festgestellt), hat das Gericht den Preis unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 WGG auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages festzusetzen.

Damit hat aber der Mieter den Anspruch, dass in einem gerichtlichen Verfahren iSd § 15d Abs 2 WGG das Gericht den Preis unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände festsetzt, auch unter Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Mietverhältnisses. Ein

in der inkriminierten Klausel dem Mieter aufgezwungener Vorausverzicht auf die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Mietverhältnisses als wertbildender Umstand verstößt gegen § 15d WGG idgF.

- **Sämtliche im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren hat der Mieter zu tragen.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB und 6 Abs 3 KSchG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

- **Im Sinne einer im Interesse aller Mieter gelegenen einheitlichen Abwicklung des Vertrages erklärt sich der Mieter einverstanden, daß der Kaufvertrag von der Vermieterin bzw. einem von ihr namhaft gemachten Rechtsvertreter erstellt und sodann auch durchgeführt wird.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel nimmt dem Mieter jede Möglichkeit, auf die Honorarvereinbarung mit bzw. die Honorarverrechnung durch den Vertragserrichter Einfluss zu nehmen, dadurch ist die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung nicht abschätzbar, dies macht die Klausel auch gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

- **Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages durch eine zwingende gesetzliche Bestimmung unwirksam sein oder werden, werden hiedurch die übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Vielmehr ist die unwirksame Bestimmung von den Vertragsparteien unverzüglich derart zu ersetzen, daß der beabsichtigte Zweck in gesetzlich zulässiger Weise bestmöglich erreicht wird.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel wird versucht, die Rechtswirksamkeit des Vertrages bis an die Grenze der Rechtswidrigkeit/ Sittenwidrigkeit aufrecht zu erhalten, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Jedwede Änderung oder Ergänzung dieses Mietvertrages (inkl. der gegenständlichen Formvorschrift selbst) bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Für sämtliche Zustellungen an den Mieter gilt ab dem Zeitpunkt der Wohnungsübergabe die vertragsgegenständliche Wohnung als alleinige Zustelladresse.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Die Klausel ist deshalb mit § 6 Abs 1 Z 3 KSchG nicht vereinbar, da ein Zugang für den Fall fingiert wird, dass der Unternehmer rechtlich bedeutsame Erklärungen an die Adresse der vertragsgegenständlichen Wohnung schickt, obwohl es sich dabei um keine Abgabestelle des Verbrauchers mehr handelt und der Verbraucher dem Unternehmer auch seine neue Anschrift bekannt gegeben hat.

Vertrag 13

- **Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand auf eigene Kosten zu erhalten und in demselben Zustand zurückzustellen, sowie allfällige Beschädigungen unverzüglich zu beheben.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Er verzichtet auf das Recht, nach § 1096 ABGB die Instandhaltung im Inneren des Mietgegenstandes vom Vermieter zu fordern.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1096 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Durch die Klausel wird die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB zur Gänze abbedungen, was sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB ist.

Überdies verschleiert die Klausel dem Mieter den Umstand, dass der Vermieter gemäß § 3 MRG jedenfalls verpflichtet ist, Schäden im Inneren des Mietgegenstandes auf seine Kosten zu beheben, sofern es sich um ernste Schäden des Hauses handelt. Die Klausel ist aus diesem Grund auch intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG.

- **Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen und sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnder Wartung durch den Mieter und seine zusammenwohnenden Mitbewohner entstehen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Der Mieter verpflichtet sich insbesondere, die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs-, (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instand zu halten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Der Vermieter ist berechtigt, in angemessenen Zeitabständen nach vorheriger Ankündigung den Mietgegenstand zu besichtigen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Der Mietzins setzt sich zusammen aus: dem verhältnismäßigen Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, einschließlich der Kosten einer angemessenen Versicherung gegen Glasbruch der allgemeinen Teile und Außenfenster des Hauses, sowie gegen Sturmschäden, Hagelschäden und Erweiterung des Versicherungsschutzes bei der Leitungswasserschadenversicherung, welcher derzeit% beträgt.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Kosten einer Sturm- und Glasbruchversicherung dürfen als Betriebskosten nur dann an die Mieter überwältzt werden, wenn und insoweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit der genannten Klausel wird die Tragung der Kosten der Sturm- und Glasbruchversicherung ohne das in der genannten Gesetzesbestimmung vorgesehene Erfordernis der mehrheitlichen Zustimmung der Mieter des Hauses auf den Mieter überwältzt.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Mieter verschleiern, dass er die Kosten einer Sturm- und Glasbruchversicherung nur dann tragen muss, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

- **Darüber hinaus wird eine Konventionalstrafe in der Höhe von sechs monatlichen Bruttomietzinsen vereinbart, im Falle der Mietgegenstand nicht zu dem vertraglich oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin ohne Räumungsexekution übergeben wird. Der Vermieter ist berechtigt, eine solche Konventionalstrafe mit einer allenfalls bei ihm erliegenden Kautions zu verrechnen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Eine Konventionalstrafe im Ausmaß von 6 Bruttomonatsmieten für den Fall der nicht fristgerechten Räumung des Mietgegenstandes durch den Mieter erscheint sachlich nicht gerechtfertigt, da der Mieter ohnehin bis zur endgültigen Räumung des Mietgegenstandes Benützungsentgelt schuldet. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend und unwirksam gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die im Mietvertrag festgelegte Nutzfläche bleibt auch dann für alle Berechnungen maßgebend, wenn der Mieter ohne schriftliche Bewilligung des Vermieters eine Verminderung derselben herbeiführt.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Beabsichtigte Veränderungen (Verbesserungen) innerhalb des Mietgegenstandes verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter mit genauen Angaben schriftlich anzuzeigen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Eine Anzeigepflicht sieht § 9 Abs 1 MRG zwingend nur für den Fall einer beabsichtigten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes durch den Mieter vor.

- **Die Anzeige hat die Verpflichtung zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende zu enthalten.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

§ 9 Abs 1 MRG sieht für eine ordnungsgemäße Anzeige beabsichtigter, wesentlicher Veränderungen nicht das Inhaltserfordernis der Verpflichtung des Mieters zur Kostentragung und Durchführung durch befugte Gewerbetreibende vor. Die Klausel ist daher mit § 9 Abs 1 MRG nicht vereinbar.

- **Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

- **Gemäß § 9 Abs 3 MRG verpflichtet sich der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Wiederherstellung des früheren Zustandes.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG i.V.m § 9 Abs 3 MRG

Die Klausel verschleiert dem Mieter den Umstand, dass er nur dann zur Wiederherstellung des früheren Zustandes verpflichtet ist, wenn der Vermieter im Falle wesentlicher Veränderungen, die nicht in § 9 Abs 2 MRG angeführt sind, seine Zustimmung davon abhängig gemacht hat, dass sich der Hauptmieter zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung verpflichtet. Das macht die Klausel intransparent und unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

- **Änderungen an der Außenseite des Mietgegenstandes sowie Änderungen des Verwendungszweckes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Untervermietung der Bestandräume (ganz oder teilweise) ist nicht gestattet.**

Verstoß gegen § 11 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel schließt die Untervermietung/ Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen des § 11 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

- **Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist, dem Vermieter unverzüglich**

anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung, insbesondere für Mietzinsentgang und Prozeßkosten udgl.

Verstoß gegen § 11 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Insoweit eine Untervermietung gemäß § 11 MRG zulässig ist, verstößt die in der Klausel vorgesehene Anzeigepflicht gegen § 11 MRG, der eine derartige Anzeigepflicht nicht vorsieht.

Die Formulierung „die Überlassung seiner Mietrechte, soweit dies im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen zulässig ist“ verschleiert dem Mieter das Ausmaß der zulässigen Untervermietung, was die Klausel intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG macht.

- **Haustiere dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gehalten werden.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 3 KSchG und 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Vermieter haben sollte und die in keinem rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, mit dem Mietzins zu kompensieren.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Den gekündigten Mietgegenstand hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters besichtigen zu lassen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Der Mieter verpflichtet sich, die Kosten des Umbaues, der Neuanschaffung und der Reparatur von Geräten zu tragen.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden im Mietgegenstand, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt auch die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Bei zeitlich begrenzter Unbenützbarkeit des Bestandgegenstandes wegen notwendiger Reparaturen verpflichtet sich der Mieter zur Räumung und verzichtet auf einen Ersatz der Kosten des Ersatzquartiers.**

Verstoß gegen §§ 1096 Abs 1 ABGB, 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 8 Abs 3 MRG

Die Klausel verletzt den in § 1096 ABGB vorgesehenen Zinsminderungsanspruch des Mieters, auf den bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden kann.

Die Klausel verstößt auch gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, da sie Schadenersatzansprüche des Mieters über das dort vorgesehene, zulässige Ausmaß hinaus ausschließt.

Die Klausel verstößt gegen § 8 Abs 3 MRG, der in jedem Fall einer wesentlichen Beeinträchtigung des Mieters in seinem Mietrecht den Anspruch auf eine angemessene Entschädigung vorsieht.

- **Insbesondere verzichtet er, wegen zeitweiliger Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, der Zentralheizung, der Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen irgendwelche Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störungen weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.**

Verstoß gegen §§ 1096 ABGB, 6 Abs 1 Z 9 KSchG, 9 KSchG und § 8 Abs 3 MRG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

Die Klausel verstößt gegen § 8 Abs 3 MRG, der in jedem Fall einer wesentlichen Beeinträchtigung des Mieters in seinem Mietrecht den Anspruch auf eine angemessene Entschädigung vorsieht.

- **Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages durch hiezu befugte Personen (Rechtsanwalt, Immobilienverwaltern u. a.) trägt der Auftraggeber.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

- **Der Mieter bestätigt mit Unterfertigung des Vertrages die Richtigkeit der Beschreibung des Mietgegenstandes einschließlich der Größe gemäß Punkt I. und des Zustandes des Mietgegenstandes gemäß Punkt II. sowie sämtliche Vertragsbedingungen zu kennen und damit einverstanden zu sein.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 i.V.m. 6 Abs 2 KSchG, 864a ABGB sowie 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch Tatsachenbestätigungen, wie sie die Klausel enthält, wird fingiert, dass der gesamte Text des Vertragsformblattes vor Unterfertigung mit dem Verbraucher ausdrücklich erörtert und von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Damit soll die den Unternehmer gemäß § 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB treffende Beweislast, dass Klauseln im einzelnen ausgehandelt wurden bzw. der Verbraucher besonders darauf hingewiesen wurde auf den Verbraucher überwältzt werden; die Klausel verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG. Diese Wirkung macht die Klausel im übrigen auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, die die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen haben, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass der Mietgegenstand nicht die im Vertrag angeführte Größe aufweist, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

Vertrag 14

- **Die gänzliche und teilweise entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte oder die Verwendung für andere Zwecke ist unzulässig.**

Verstoß gegen §§ 11 und 12 MRG, § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel schließt die Untervermietung/ Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen der §§ 11 und 12 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

Durch die Klausel soll jegliche, wie immer geartete Verwendung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken als Wohnzwecken für unzulässig erklärt werden, selbst wenn dadurch die Interessen des Vermieters überhaupt nicht berührt werden; diese absolute Einschränkung auf Wohnzwecke erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Zeit, Ort und Art der Zahlung des Mietzinses bestimmt die Vermieterin.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel räumt sich die Vermieterin das einseitige Gestaltungsrecht ein, entgegen vertraglichen Vereinbarungen oder dispositiven Bestimmungen (so etwa § 904f ABGB), Zeit, Art und Ort der Leistungen der Mietzinszahlungen des Mieters zu bestimmen. Aufgrund dieser Klausel hat die Vermieterin die Möglichkeit, die Zahlungsmodalitäten in einer für sie vorteilhaften (z.B. Vorausleistungspflicht, Lastschriftverfahren) bzw. für den Mieter beschwerlichen (Barzahlung an einem bestimmten Ort) Art und Weise abzuändern, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters/der Mieterin, ist gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Er/Sie erklärt ausdrücklich seine/ihre Zustimmung zum nachträglichen Einbau von Gemeinschaftseinrichtungen, die einer zeitgemäßen Haushaltsführung und Wohnkultur entsprechen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel bürdet dem Mieter für ihn nicht abschätzbare, anteilige Betriebskosten an den nicht näher spezifizierten Gemeinschaftseinrichtungen auf, die in der Klausel vorgesehene vorweg erklärte Zustimmung zu derartigen Gemeinschaftseinrichtungen ist deshalb gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB und die Zustimmungserklärung unwirksam.

- **Haben alle übrigen Mieter/Mieterinnen des Hauses (der Stiege) auf die Benützung einer Gemeinschaftseinrichtung für die gesamte Dauer des Mietvertrages verzichtet, tritt der Mieter/die Mieterin diesem Verzicht bei.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel enthält eine Art Erklärungsfiktion, die fingiert, dass der Mieter auf das ihm eingeräumte Recht zur Benützung von Gemeinschaftsanlagen verzichtet, sofern alle anderen Mieter darauf verzichten. Die Klausel sieht somit vor, dass dem Mieter das Recht auf Benützung einer Gemeinschaftseinrichtung ohne seine Zustimmung entzogen werden kann; eine derartige Regelung ist gröblich benachteiligend und rechtsunwirksam iSd § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter/Die Mieterin bestätigt, den Mietgegenstand in gutem und brauchbarem Zustand übernommen zu haben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, die die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen haben, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Der Mieter/Die Mieterin ist verpflichtet, den Mietgegenstand sorgsam zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der der Vermieterin aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes durch ihn/ihr oder die Mitbewohner entsteht.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Der Mieter/Die Mieterin hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instandzuhalten, dass der Vermieterin und anderen Mietern/ Mieterinnen des Hauses kein Nachteil erwächst.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Vermieterin oder ihren Beauftragten steht die Besichtigung des Mietgegenstandes in allen Teilen zu angemessener Tageszeit zur Prüfung seines Zustandes frei.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **In Fällen der Gefahr ist das Betreten des Mietgegenstandes zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 8 Abs 2 MRG

Der verwendete Terminus „in Fällen der Gefahr“ ist unbestimmt, was die Klausel intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG macht.

Diese Unbestimmtheit der Klausel hat auch zur Folge, dass die Klausel gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG verstößt, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Der Mieter/Die Mieterin ist der Vermieterin für jede Beschädigung des Mietgegenstandes oder des Hauses sowie sämtlicher zum Haus oder zum Mietgegenstand gehöriger Anlagen bei vollem Kostenersatz verantwortlich, so weit der Schaden von ihm/ihr selbst, seinen/ihren Angehörigen, Mitbewohnern, Besuchern oder Lieferanten verursacht worden ist.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 KSchG und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel sieht eine Haftung des Mieters für einen unbestimmten Personenkreis vor, was die Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG macht.

Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Der Mieter/Die Mieterin verpflichtet sich, keine andere Heizung als die von der Vermieterin installierte zu benutzen und mit der Fernwärme Wien Ges.m.b.H. einen Wärmelieferungsvertrag abzuschließen, der auf die Dauer des Mietverhältnisses besteht. Dieser kann vom Mieter/von der Mieterin nur zugleich mit dem Mietverhältnis aufgekündigt werden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 2 Z 2 KSchG analog

Die Klausel schränkt die Dispositionsfreiheit des Mieters nicht nur insoweit ein, als sich dieser seinen Wärmelieferanten und die Form der Wärmeversorgung nicht aussuchen kann, sondern darüber hinaus dadurch, dass er die von diesem Wärmelieferanten vorgegebenen Vertragsbedingungen akzeptieren muss, da er ja keine andere Wahlmöglichkeit hat. Dies macht die Klausel offenkundig gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Wenn § 6 Abs 2 Z 2 KSchG vorsieht, dass sich der Unternehmer in Vertragsklauseln, die nicht im einzelnen ausgehandelt worden sind, nicht das Recht einräumen darf, seine vertraglichen Pflichten oder den gesamten Vertrag mit schuldbefreiender Wirkung einem Dritten zu überbinden, der im Vertrag nicht namentlich genannt ist, so erscheint es per analogiam ebenfalls nicht zulässig, dass der Verbraucher vertraglich verpflichtet wird, mit Energielieferanten Verträge abzuschließen, die ihm bei Abschluss des Mietvertrages unbekannt sind.

- **Der Mieter/die Mieterin erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personenaufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraftstrom- und Kanalleitungen, aus Mängeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern die Vermieterin diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat.**

Verstoß gegen §§ 1096 Abs 1 ABGB und 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel verletzt den in § 1096 ABGB vorgesehenen Zinsminderungsanspruch des Mieters, auf den bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden kann.

Die Klausel verstößt auch gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, da sie Schadenersatzansprüche des Mieters über das dort vorgesehene, zulässige Ausmaß hinaus ausschließt.

- **Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 3 MRG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung der Vermieterin erfolgen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

- **Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen.**

Verstoß gegen § 10 MRG und § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 10 MRG, der den Anspruch des Mieters auf Aufwandsersatz bei Beendigung des Mietverhältnisses regelt.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher auch gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und somit rechtsunwirksam.

- **Bei Vertragsende hat die Vermieterin das Wahlrecht entweder die unentgeltliche Zurücklassung oder die Entfernung der Investition zu verlangen, soweit nicht § 10 MRG anzuwenden ist.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG und § 10 MRG

Gemäß § 9 Abs 3 MRG darf der Vermieter seine Zustimmung zu Veränderungen nur dann von der Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zustellung des Mietgegenstandes abhängig machen, wenn es sich um wesentliche Veränderungen handelt, die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt sind. Die Klausel verstößt daher gegen § 9 Abs 3 MRG, da sie eine derartige Verpflichtung auch im Falle sonstiger Veränderungen vorsieht.

Durch die Klausel wird auch der durch § 10 MRG zwingend gestellte Aufwändersatzanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen.

- **Tiere dürfen nur nach Maßgabe der jeweils geltenden Hausordnung gehalten werden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG sowie §§ 10 Abs 3 KSchG und 879 Abs 3 ABGB

Dem Vermieter wird durch die Klausel die Möglichkeit der Vertragsänderung durch Änderung der Hausordnung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter/Die Mieterin erteilt gemäß § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen.**

Verstoß gegen § 4 Abs 4 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Eine vorweg und pauschal erklärte Zustimmung des Mieters zur Durchführung von (nützlichen) Verbesserungen innerhalb des Mietgegenstandes widerspricht dem Schutzzweck des § 4 Abs 4 MRG; eine derartige Erklärung ist deshalb unzulässig; jedenfalls ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Bei der Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens bei der tatsächlichen Rückstellung des Mietgegenstandes an die Vermieterin hat der Mieter/die Mieterin den Mietgegenstand samt bereitgestelltem Inventar in gutem und ordentlichen Zustand besenrein der Vermieterin zu übergeben.**

Verstoß gegen § 3 MRG und § 879 Abs 3 i.V.m. § 1096 ABGB und § 1109 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne der Verpflichtung, das Mietobjekt in gutem und ordentlichem Zustand zu erhalten, auf den Mieter, ohne dass dabei differenziert wird, ob es sich um ernste Schäden des Hauses handelt oder nicht. Die Klausel verstößt aus diesem Grund einerseits gegen § 3 MRG, im übrigen ist sie auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, da die gänzliche Überwälzung der den Vermieter

gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter sachlich nicht gerechtfertigt ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in gutem und ordentlichen Zustand zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die im Mietvertrag angegebene Nutzfläche des Mietgegenstandes ist nur ein vorläufiger Wert, der anhand der Einreichpläne (Planmaß) ermittelt wurde. Nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses (Naturmaß) der MA 40 werden diese endgültigen Werte der Mietzinsberechnung zugrunde gelegt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

Durch die Klausel wird dem Vermieter das Recht zur einseitigen Vertragsänderung (Abänderung der vertraglich vereinbarten Nutzfläche) eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde und ohne dass dieses Recht auf Leistungsänderungen eingeschränkt ist, die dem Verbraucher zumutbar sind, weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind; die Klausel ist daher gemäß § 6 Abs 2 Z 3 KSchG rechtsunwirksam.

- **Nach dem Ergebnis der amtlich geprüften Schlußabrechnung ist die Vermieterin berechtigt, die vereinbarten Beträge dieser Abrechnung anzupassen. ... Bei einer Erhöhung der Gesamtherstellungskosten steigt der errechnete Hauptmietzins. Sollte sich aufgrund der amtlich geprüften Schlußabrechnung eine Nachzahlung ergeben, ist die Vermieterin berechtigt, solche Nachzahlungen binnen einem Monat nach Vorschreibung zu verlangen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

Im Mietvertrag fehlt ein deutlicher Hinweis darauf, dass es sich beim Mietzins nur um einen vorläufigen Zins handelt und dass dieser einer Anpassung aufgrund der Bestimmungen des WWFSG unterliegt. Auch die Klausel selbst enthält keinen Hinweis auf die Anwendung des WWFSG, was die Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG und damit unwirksam macht.

- **Dem Mieter/Der Mieterin sind die jetzt gültige Hausordnung (Gartenordnung) sowie die für diese Einrichtungen besonders getroffenen Bestimmungen bekannt. Abänderungen sind dem Mieter/der Mieterin durch Anschlag im Hause oder durch Mitteilung bekanntzugeben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

Dem Vermieter wird durch die Klausel die Möglichkeit der Vertragsänderung durch Änderung der Hausordnung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.

- **Gemäß § 30 Abs. 2 Zi. 13 MRG wird vereinbart, dass folgende für die Vermieterin wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund gegen den Mieter/die Mieterin geltend gemacht werden können: Die Übertretung der von der Vermieterin erlassenen Vorschriften über Tierhaltung im Mietgegenstand, insbesondere das Vorliegen einer Gefährdung oder der Möglichkeit einer Gefährdung der körperlichen Sicherheit anderer Mieter/Mieterinnen durch das Halten von gefährlichen Tieren, wenn sich der Mieter/die Mieterin trotz Aufforderung weigert, das gefährliche Tier zu entfernen.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da es sich bei den in der Klausel genannten Umständen nicht (nur) um solche handelt, die als für den Vermieter wichtig und bedeutsam anzusehen sind.

- **Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Dieser Vertrag wurde von allen Vertragspartnern gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 i.V.m. 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB sowie 879 Abs 3 ABGB

Durch Tatsachenbestätigungen, wie sie die Klausel enthält, wird fingiert, dass der gesamte Text des Vertragsformblattes vor Unterfertigung mit dem Verbraucher ausdrücklich erörtert und von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Damit soll die den Unternehmer gemäß § 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB treffende Beweislast, dass Klauseln im einzelnen ausgehandelt wurden bzw. der Verbraucher besonders darauf hingewiesen wurde auf den Verbraucher überwältigt werden; die Klausel verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG. Diese Wirkung macht die Klausel im übrigen auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Vertrag 15

- **Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Einlangende Zahlungen werden ohne Berücksichtigung etwaiger Widmungen immer der ältesten Schuld angerechnet.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1415 ABGB

Die Klausel ändert die Schuldtilgungsregeln der §§ 1415f ABGB zum Vorteil des Vermieters ab, ohne dass dafür eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist; dies begründet einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf eine Aufrechnung von Forderungen mit Forderungen aus dem Mietverhältnis oder Forderungen des Vermieters gleich welcher Art –es sei denn, die Forderung ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter ausdrücklich schriftlich anerkannt worden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Als Betriebskosten gelten insbesondere die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für ... sowie überhaupt alle mit der zweckmäßigen Bewirtschaftung der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel ist intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG und gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, da die auf den Mieter überwälzten Betriebskosten nur beispielsweise aufgezählt werden und das Ausmaß der den Mieter treffenden Kostenbelastung dadurch nicht abschätzbar ist.

- **Der Mieter hat das Recht, Originalbelege über angelastete Betriebskosten bis zu einem Jahr rückwirkend zu überprüfen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel sieht vor, dass der Mieter ab einem bestimmten Zeitpunkt keine Möglichkeit mehr hat, ihm angelastete Betriebskosten zu überprüfen. Das macht die Klausel zumindest gröblich benachteiligend und gemäß § 879 Abs 3 ABGB rechtsunwirksam.

Überdies ist unklar, auf welchen Zeitpunkt, ab dem die Rückwirkung von einem Jahr ansetzt, die Klausel abstellt, was diese intransparent und gemäß § 6 Abs. 3 KSchG rechtsunwirksam macht.

- **Anlässlich der Übergabe wird eine Begehung stattfinden, bei welcher etwaige Mängel protokollarisch festzuhalten sind. Diese Mängel werden vom Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist behoben. Eine Minderung des Mietzinses aus diesem Grunde ist ausgeschlossen.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen.

- **Der Vertrag kann von Seiten des Vermieters fristlos mit sofortiger Wirkung zur Auflösung gebracht werden, wenn
der Mieter seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Mahnung nicht nachkommt; ...
der Mieter sonst in erheblicher Art und Weise trotz Abmahnung wiederholt gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt;
über das Vermögen des Mieters das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Konkurseröffnung mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde.**

Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG i.V.m § 1118 ABGB

Die Klausel zielt auf eine Erweiterung der mietrechtsgesetzlich anerkannten Auflösungsgründe um weitere Tatbestände, insbesondere auf eine Erweiterung der Tatbestände des § 1118 ABGB, ab, was nach ständiger Judikatur rechtsunwirksam ist und einen Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG darstellt.

- **Beim Auszug ist der Mieter zur ordnungsgemäßen Übergabe verpflichtet. Insbesondere hat er den Mietgegenstand in der übernommenen Qualität und Farbe von einem konzessionierten Fachmann, frisch ausgemalt und gereinigt, zu übergeben.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m. § 1096 ABGB und § 1109 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB zur Gänze auf den Mieter, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand in der übernommenen Qualität und Farbe von einem konzessionierten Fachmann, frisch ausgemalt zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Da im vorliegenden Fall eine derartige Verpflichtung zur Bekanntgabe einer Änderung der Anschrift nicht vereinbart wurde, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (insbesondere Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie Geräte, Fenster, Türen und Jalousien, wenn vorhanden) zu warten, instandzuhalten und gegebenenfalls zu erneuern (insbesondere Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsgeräte), sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Kommt der Mieter seiner vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB

Insoweit die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter gröblich benachteiligend ist, ist natürlich auch die Ersatzvornahme durch den Vermieter auf Kosten des Mieters gröblich

benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Dass eine jederzeitige Durchführung vorgesehen wird, erscheint darüber hinaus auch schikanös.

- **Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die dieser oder anderen Hausparteien durch ihn oder durch die in das Bestandsobjekt aufgenommenen Personen oder sonstige in seinem Einflussbereich stehende Dritte – auch Lieferanten und Besucher- entstehen. Behauptet der Mieter eine Verursachung durch sonstige Dritte, so trifft ihn die Beweislast.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Soweit es überhaupt gerechtfertigt erscheint, den Mieter für das Verhalten anderer Personen haften zu lassen, für deren Verhalten er nicht ohnehin aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (so etwa § 1313a ABGB) einzustehen hat, ist es jedenfalls sachlich nicht gerechtfertigt, seine Haftung für alle in seinem Einflussbereich stehenden Personen vorzusehen, was die Klausel gemäß § 879 Abs 3 ABGB unzulässig macht.

Überdies sieht die Klausel eine Beweislastumkehr zu Lasten des Mieters vor, was mit § 6 Abs 1 Z 11 KSchG nicht vereinbar ist.

- **Um- und Einbauten, insbesondere Installationen im Mietgegenstand, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters von einem befugten Gewerbetreibenden vorgenommen und wieder beseitigt werden..**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1098 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Gemäß § 1098 ABGB und der dazu ergangenen Judikatur gehören bauliche Veränderungen in einem gewissen Ausmaß zum Gebrauchsrecht des Mieters und sind vom Vermieter (auch ohne Zustimmung) zu dulden. Das gänzliche Abhängigmachen baulicher Veränderungen von der Zustimmung des Vermieters schränkt daher das Gebrauchsrecht des Mieters gemäß § 1098 ABGB in einem sachlich nicht gerechtfertigten Ausmaß ein, was die Klausel gröblich benachteiligend und damit rechtsunwirksam gemäß § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Der Mieter verzichtet- sofern im Einzelfall keine gesonderte schriftliche Vereinbarung getroffen wird- auf jeden Ersatzanspruch im Zusammenhang mit allfälligen, von ihm vorgenommenen Investitionen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Durch die Klausel werden die dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und damit rechtsunwirksam.

- **Ausdrücklich abbedungen werden Ansprüche gemäß §§ 1096, 1097, 1036, 1037 ABGB.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB und § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 und § 1097 ABGB

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel verstößt daher auch aus diesem Grund gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter verpflichtet sich, eine angemessene Haushaltsversicherung für das unter Pkt.1 angeführte Objekt und für die Dauer des Mietverhältnisses Pkt.2, vorzuweisen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel nimmt dem Mieter die Dispositionsfreiheit, sich wahlweise gegen bestimmte Risiken zu versichern oder aber sich die Kosten der Versicherung zu ersparen und allfällige Schäden selbst zu tragen. Dieser Eingriff in die Dispositionsfreiheit erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und ist deshalb gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Vermieter und/oder sein Beauftragter kann das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung zu angemessener Tageszeit zum Zweck der Besichtigung betreten.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m. § 1098 ABGB

Die Judikatur räumt dem Vermieter ein (das Benützungsrecht des Mieters einschränkendes) Recht zum Betreten des Mietgegenstandes in bestimmten Fällen ein, in welchen ein gerechtfertigtes Interesse des Vermieters besteht. Die Klausel sieht jedoch die Notwendigkeit eines derartigen (gerechtfertigten) Interesses nicht vor, wodurch das Gebrauchsrecht des Mieters in

einem nicht gerechtfertigten Ausmaß eingeschränkt wird, was die Klausel gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Bleibt bei längerer Abwesenheit des Mieters die Wohnung unbeaufsichtigt, so hat er dem Vermieter oder seinem Beauftragten die Schlüssel zur Wohnung zur Verfügung zu halten; andernfalls ist der Vermieter berechtigt, die Wohnung in dringenden Fällen auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1098 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

„In dringenden Fällen“ bedeutet nicht, dass es sich auch um einen wichtigen Grund handeln muss und schon gar nicht, dass „Gefahr im Verzug“ vorliegen muss. Die Klausel räumt damit dem Vermieter ein überbordendes Eingriffsrecht in das Gebrauchsrecht des Mieters ein, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Da der verwendete Begriff unbestimmt ist, macht dies die Klausel auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

- **Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes ist nicht gestattet.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Ausgehend von der Textierung der Klausel ist der Mieter lediglich berechtigt, den Mietgegenstand höchstpersönlich zu nutzen. Dadurch wird das Gebrauchsrecht des Mieters in einem Ausmaß eingeschränkt, das sachlich nicht gerechtfertigt ist; die Klausel ist deshalb gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung unzulässig.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 3 KSchG und 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter wird die vom Vermieter aufgelegte Hausordnung in allen Bestimmungen und Einzelheiten einhalten. Bei Nichtbefolgung der Hausordnung ist der Vermieter – nach vorheriger Abmahnung – im Wiederholungsfalle berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen.**

Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG i.V.m § 1118 ABGB

Die Klausel zielt auf eine Erweiterung der mietrechtsgesetzlich anerkannten Auflösungsgründe um weitere Tatbestände, insbesondere auf eine Erweiterung der

Tatbestände des § 1118 ABGB, ab, was nach ständiger Judikatur rechtsunwirksam ist und einen Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG darstellt.

- **Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel wird versucht, die Rechtswirksamkeit des Vertrages bis an die Grenze der Rechtswidrigkeit/ Sittenwidrigkeit aufrecht zu erhalten, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Kann sich ein Vertragsteil auf Grund gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.**

Verstoß gegen § 879 Abs 1 ABGB

Die Klausel will in den Fällen der relativen Nichtigkeit einer vertraglichen Vereinbarung denjenigen, der durch die verletzte Schutznorm geschützt werden soll, mit dem anderen Vertragspartner gleichstellen und dadurch eine absolute Nichtigkeit der Norm bewirken. Eine derartige Bestimmung ist sittenwidrig gemäß § 879 Abs 1 ABGB und damit rechtsunwirksam.

- **Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Die Klausel zielt darauf ab, Nebenvereinbarungen zum Vertrag, insbesondere mündlichen Zusagen des Vermieters, ihre Wirksamkeit zu nehmen, was mit § 10 Abs 3 KSchG unvereinbar ist.

Die Klausel stellt außerdem eine „Tatsachenbestätigung“ dar, die eine Wissenserklärung des Verbrauchers fingiert, wonach keine Zusatzvereinbarungen getroffen worden seien. Dies belastet den Mieter mit der Beweislast, dass der Inhalt der Wissenserklärung unrichtig ist, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Alle mit der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten trägt der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB und 6 Abs 3 KSchG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Vertrag 16

- **Wenn die derzeit die Vertragsfreiheit einschränkenden bestandrechtlichen Sondernormen wegfallen, gelten die lediglich auf diesen beruhenden Bedingungen dieses Vertrages nicht weiter als Vertragsinhalt, sofern nicht in neuen diesbezüglichen Gesetzen die Vereinbarkeit mit den gegenständlichen Vertragsbestimmungen gegeben ist.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel enthält einen Vertragsänderungsvorbehalt besonderer Art, indem sie vorsieht, dass bei Wegfall zwingender, bestandrechtlicher Bestimmungen auch „lediglich auf diesen beruhende“ vertragliche Vereinbarungen wegfallen sollen, dies jedoch mit der Einschränkung, dass „nicht in neuen diesbezüglichen Gesetzen die Vereinbarkeit ... gegeben ist“.

Abgesehen davon, dass der Regelungsinhalt der Klausel unklar ist, erscheint sie geeignet, im Fall von Gesetzesänderungen enorme Rechtsunsicherheit zu erzeugen, da im Einzelfall höchst unklar sein wird, ob vertragliche Bestimmungen wegfallen oder nicht und wie sich dies auf den Gesamtvertrag auswirkt.

Die Klausel ist aber auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, da sie für den Mieter im Fall des Wegfallens von bestandrechtlichen Schutzbestimmungen zu einer offenkundigen Verschlechterung der vertraglichen Bedingungen führt, die für den Mieter aber zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar ist. Mangels sachlicher Rechtfertigung ist die Klausel daher auch gemäß § 879 Abs 3 ABGB unzulässig.

- **Festgestellt wird, daß die Versorgung mit Raumwärme und Gebrauchswarmwasser nicht mittels einer von der GBV, sondern von einem Fernwärmeversorgungsunternehmen betriebenen Anlage erfolgt. Der Mieter hat mit dem Wärmeversorgungsunternehmen, das ihm aus Anlaß der Reservierung genannt wurde, einen Wärmeeinzellieferungsvertrag vor Unterfertigung des gegenständlichen Mietvertrages abgeschlossen, aus dem sich seine Rechte und Verpflichtungen diesem Unternehmen gegenüber unter Ausschluß jeglicher Haftung oder wie immer gearteter Verantwortlichkeit der GBV, auch in verrechnungstechnischer Hinsicht ergeben. Die GBV ist nicht Wärmeabgeber.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Dem Wärmeeinzellieferungsvertrag des Mieters liegt notwendigerweise ein Basisvertrag zwischen dem Vermieter als Eigentümer der Wohnhausanlage und dem Fernwärmeversorger zugrunde, der deren wechselseitige Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Errichtung, der Erhaltung und dem Betrieb der Wärmeversorgungsanlage regelt. Eine Verletzung von Vertragspflichten des Vermieters im Rahmen des Basisvertrages und auch dessen Auflösung aus welchem Grund immer schlagen auf das Vertragsverhältnis zwischen dem Mieter und dem Wärmeversorgungsunternehmen durch, sodass zwischen diesen Vertragsverhältnissen ein untrennbarer Zusammenhang besteht und aus diesem Grunde auch zumindest vertragliche Schutz- und Sorgfaltspflichten unmittelbar zwischen dem Mieter und dem Vermieter bestehen. Der in der Klausel vorgesehene Ausschluss der Haftung bzw. „Verantwortlichkeit“ des Vermieters ist daher mit § 6 Abs 1 Z 9 KSchG unvereinbar.

Im übrigen wird durch die Klausel eine völlig intransparente Rechtslage geschaffen, weshalb diese auch gemäß § 6 Abs 3 KSchG unzulässig ist.

- **Gleichzeitig wird dem Mieter das Mitbenützungsrecht an den Sondereinrichtungen, wie ... nach den dafür besonders festgesetzten Bestimmungen und den jeweiligen Vorschriften der Hausordnung eingeräumt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 6 Abs 3 KSchG

Dem Vermieter wird durch die Klausel die Möglichkeit der Vertragsänderung durch Änderung der Hausordnung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.

Der Verweis auf „dafür besonders festgesetzte Bestimmungen“, ohne dass diese konkret genannt, geschweige denn textlich wiedergegeben werden, ist intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG und damit unzulässig.

- Monatliches Entgelt (Mietzins)

....

Es gelten die jeweils zulässigen Höchstsätze als vereinbart, sodaß die GBV berechtigt sein wird, das Entgelt zukünftig auch nach der jeweils anderen Gesetzesstelle festzusetzen.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Koppelung des vom Mieter zu entrichtenden Mietentgeltes an das jeweils zulässige, gesetzliche Höchstausmaß macht die den Mieter in Zukunft treffende Kostenbelastung für diesen nicht abschätzbar, die Klausel ist aus diesem Grunde gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und auch intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG.

- **Der Mieter stimmt über die gesetzlich vorgeschriebenen Versicherungen hinaus der angemessenen Versicherung des Hauses (der Anlage) gegen Schäden, insbesondere auch gegen Glasbruch, Sturm- und Leitungswasserschäden, zu sowie der Erneuerung oder Änderung solcher Versicherungsverträge. Die Prämien fließen in die Betriebskosten ein.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten

Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Die Bemessung der Akontozahlung erfolgt mit einem Zwölftel der voraussichtlich anfallenden Gesamtaufwendungen, wobei Erhöhungen durch auftretende Mehrbelastungen im Sinne der vorhergehenden Bestimmungen zu berücksichtigen sind.**

Verstoß gegen § 21 Abs 3 MRG

Gemäß der zwingenden Bestimmung in § 21 Abs 3 MRG darf für die Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten eines Jahres nur der tatsächliche Gesamtbetrag der Betriebskosten des vorangegangenen Kalenderjahres - mit einem Aufschlag von maximal 10% - herangezogen werden. Ein – wie in der Klausel vereinbartes – Abstellen auf „voraussichtlich anfallende Gesamtaufwendungen“ widerspricht § 21 Abs 3 MRG. Ebenso ist nach dieser Gesetzesbestimmung eine Anhebung der dem Mieter verrechneten Akontozahlungen während des laufenden Kalenderjahres nicht zulässig; der Vermieter hat während eines Jahres einen „gleichbleibenden Teilbetrag“ einzuheben.

Im Falle einer erstmaligen Vermietung der Baulichkeit ist das Vorsehen einer Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten überhaupt unzulässig; mangels Vorliegens/Kennntnis des tatsächlichen Gesamtbetrages der Betriebskosten des vorangegangenen Kalenderjahres hat die Vermieterin die Einzelabrechnung iSd § 21 Abs 4 MRG vorzunehmen.

- **Die Gutschrift oder Belastung gemäß Ziff 7. bzw. 8. kommt demjenigen zu bzw. trifft denjenigen, der im Zeitpunkt der Fälligkeit (zweitnachfolgender Zinstermin nach der Jahresabrechnung) Mieter ist, auch wenn er in der Abrechnungs-(Verbrauchs-)periode nicht Mieter war.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 14 WGG

Die vorgesehene Regelung ist in Ansehung der Betriebskostenabrechnung gesetzeskonform, nicht jedoch in Ansehung der Abrechnung der Entgeltsbestandteile iSd § 14 Abs 1 Z 1 und Z 2 WGG („Annuitäten“). Bei den Annuitäten ist darauf abzustellen, wer tatsächlich die Vorauszahlungen geleistet hat bzw. in der Abrechnungsperiode Mieter war.

Gemäß der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (5Ob 111/02p) ist es im Zusammenhang mit den Entgeltskomponenten des § 14 Abs 1 Z 1 bis 3 WGG unangebracht, eine analoge Anwendung entsprechender Bestimmungen oder der Rechtsprechung zu § 21 MRG (Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten) vorzusehen. Eine Nachverrechnung unterjährig auftretender Annuitätendifferenzen im Folgejahr bei der Berechnung und Vorschreibung des jeweilig laufenden Entgeltes ist gesetzwidrig.

- **Soweit gegen die gelegte Abrechnung nicht binnen sechs Monaten ab Auflage begründete Einwendungen erhoben werden, gilt sie als endgültig geprüft und anerkannt.**

Verstoß gegen § 19 Abs 1 letzter Satz WGG i.V.m § 6 Abs 1 Z 2 KSchG sowie gegen § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG i.V.m § 27 MRG

Die Klausel enthält eine Zustimmungsfiktion, die in Ansehung der Betriebskosten, Kosten von Gemeinschaftsanlagen und öffentlichen Abgaben in § 19 Abs 1 letzter Satz WGG enthalten und damit – als gesetzliche Zustimmungsfiktion – zulässig ist.

In Ansehung der Abrechnung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) und der Annuitäten (Entgeltsbestandteile iSd § 14 Abs 1 Z 1 und Z 2 WGG) existiert jedoch keine derartige, gesetzliche Zustimmungsfiktion, sodass die Klausel insofern mit § 6 Abs 1 Z 2 KSchG unvereinbar ist, wonach derartige Erklärungsfiktionen nur zulässig sind, wenn der Verbraucher bei Beginn der hierfür vorgesehenen Frist auf die Bedeutung seines Verhaltens besonders hingewiesen wird und zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eine angemessene Frist hat. Dies ist in der Klausel nicht vorgesehen, was sie gesetzwidrig macht.

Gemäß § 27 Abs 3 MRG (der gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG auch für Mietverhältnisse mit gemeinnützigen Bauvereinigungen gilt) können gesetzwidrig eingehobene Entgelte - in diesem Fall der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (Entgeltsbestandteil iSd § 14 Abs 1 Z 5 WGG i.V.m § 14d WGG) und Annuitäten (Entgeltsbestandteile iSd § 14 Abs 1 Z 1 und Z 2 WGG) - innerhalb einer Verjährungsfrist von drei Jahren zurückgefordert werden. Auf diese Rückforderungsansprüche kann im voraus nicht verzichtet werden. Auch im Hinblick auf diese Bestimmung erweist sich die Klausel somit als gesetzwidrig.

- **Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, daß die Zahlung nur dann mit schuldbefreiender Wirkung erfolgt, wenn sie zeitgerecht bei der von der GBV oder der Verwaltung jeweils namhaft gemachten Zahlstelle und auf die von der GBV vorgeschriebene Art eingeht.**

Verstoß gegen § 879 Abs 1 ABGB

Die Klausel sieht vor, dass eine verspätete Zahlung des Verbrauchers keine schuldbefreiende Wirkung haben soll, sodass der Verbraucher die Folgen eines einmal eingetretenen Zahlungsverzuges nicht mehr beseitigen könnte. Eine derartige Vereinbarung ist gesetz- und sittenwidrig iSd § 879 Abs 1 ABGB.

- **....wobei alle durch nicht zeit-, art- oder zahlstellengerechte Begleichung entstehenden Belastungen, wie Klags-, Mahn-, Nachforschungs-, Anwaltskosten**

oder dergleichen, der Mieter binnen vierzehn Tagen nach Bekanntgabe durch die GBV oder die Verwaltung dieser zu ersetzen hat.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Für alle Fälle des Zahlungsverzuges, der auch bei nicht art- oder zahlstellengerichter Begleichung gegeben ist, hat der Mieter angemessene Verzugszinsen zu bezahlen. Nicht zeitgerechter Zahlungseingang berechtigt die GBV, vom Mieter für Mahnungen eine angemessene Mahngebühr zu verlangen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Es erscheint sachlich nicht gerechtfertigt, wenn der Mieter selbst in jenen Fällen Verzugszinsen bezahlen muss, in welchen im Rahmen einer nicht art- oder zahlstellengerichten Zahlung des Mietzinses dieser in die Verfügungsmacht des Vermieters gelangt und auch dort verbleibt. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

- **Zustellungen aller Art erfolgen vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an die Adresse des Mietgegenstandes ...**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Die Klausel ist deshalb mit § 6 Abs 1 Z 3 KSchG nicht vereinbar, da ein Zugang für den Fall fingiert wird, dass der Unternehmer rechtlich bedeutsame Erklärungen an die Adresse der vertragsgegenständlichen Wohnung schickt, obwohl es sich dabei um keine Abgabestelle des Verbrauchers mehr handelt und der Verbraucher dem Unternehmer auch seine neue Anschrift bekannt gegeben hat.

- **Bekanntmachungen aller Art seitens der GBV oder der Verwaltung können aber auch durch Anschlag im Hause (im jeweiligen Stiegenhaus der Wohnhausanlage) an den hierfür vorgesehenen Tafeln bzw. Schaukästen erfolgen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Die Klausel zielt darauf ab, dass für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärungen (über die gesetzlich geregelten Zugangsfiktionen, etwa gemäß § 37 Abs 3 Z 4 und 5 MRG hinaus) als zugegangen gelten, obwohl sie ihm nicht zugegangen sind, sondern nur durch Anschlag im Haus bekannt gemacht wurden. Dies verstößt – außer in den gesetzlich geregelten Ausnahmefällen – gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Es gilt jedenfalls als vereinbart, dass Zahlungen bei Rückständen zuerst auf Kosten und Spesen, dann erst auf Zinsen und zuletzt auf das rückständige Kapital Verrechnung finden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1415 ABGB

Die Klausel ändert die Schuldtilgungsregeln der §§ 1415f ABGB zum Vorteil des Vermieters ab, ohne dass dafür eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist; dies begründet einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er der GBV gegenüber stellt, mit seiner Schuld, auch nicht dem Entgelt, zu kompensieren, soweit nicht gesetzliche Bestimmungen dieser Vereinbarung entgegenstehen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 i.V.m. § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel verschleiert dem Mieter, dass die vertraglichen Möglichkeiten, das Recht des Verbrauchers, seine Verbindlichkeiten durch Aufrechnung aufzuheben, durch § 6 Abs 1 Z 8 KSchG erheblich eingeschränkt ist. Danach darf ein Aufrechnungsverbot nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit des Unternehmers oder für Gegenforderungen vereinbart werden, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Verbrauchers stehen, die gerichtlich festgestellt oder vom Unternehmer anerkannt worden sind. Die Klausel ist deshalb intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG.

- **Die Wohnung darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel soll jegliche, wie immer geartete Verwendung des Mietgegenstandes zu anderen Zwecken als Wohnzwecken für unzulässig erklärt werden, selbst wenn dadurch die Interessen des Vermieters überhaupt nicht berührt werden; diese absolute Einschränkung auf Wohnzwecke erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- Das Recht zum Eintritt in den Mietvertrag richtet sich nach dem tatsächlichen Bezug durch den Mieter nach den §§ 12 und 14 MRG i.V.m. § 20 WGG.

...

Der Mieter nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, daß er der GBV, der Verwaltung und seinen Darlehensgebern gegenüber so lange für die Erfüllung aller Ansprüche verantwortlich ist, bis der Eintrittswerber die Haftungen übernom-

men und die GBV bzw. die Verwaltung und die Darlehensgeber den bisherigen Mieter aus der Haftung entlassen haben werden.

... Unter mehreren derartigen Personen wird die GBV die Auswahl treffen. In allen Fällen wird ein Übertragungsansuchen an die GBV unter Anerkennung derer Bedingungen zu stellen sein. ...

Die GBV wird die Bestandrechte jedenfalls nur unter der Voraussetzung einräumen, daß sich die berufenen Erben bzw. die an der bisherigen Wohnung Eintrittsberechtigten auf eine Person aus dem Kreise der Erben oder der bislang Eintrittsberechtigten einigen bzw. die Verlassenschaft die nämliche Person benennt. Der GBV steht aber auch diesfalls das Auswahlrecht in analoger Anwendung des § 20 WGG zu. Gleiches gilt sinngemäß für den Fall, daß mehrere Personen eine Abtretung der Mietrechte gemäß § 12 MRG zu ihren Gunsten behaupten.

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB und gegen §§ 12, 14 MRG i.V.m § 20 WGG

In der Klausel, wonach der Mieter der GBV, der Verwaltung und seinen Darlehensgebern gegenüber so lange für die Erfüllung aller Ansprüche verantwortlich ist, bis der Eintrittswerber die Haftungen übernommen und die GBV bzw. die Verwaltung und die Darlehensgeber den bisherigen Mieter aus der Haftung entlassen haben werden, bleiben Umfang (auch für Mietentgelte für Zeiträume nach erfolgter Mietrechtsabtretung?) und Art der Haftung völlig unklar. Dies macht die Klausel intransparent und daher unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

Insofern es gemäß der Klausel im Belieben der Bauvereinigung steht, den Mieter auch für Zeiträume nach Beendigung seines Vertragsverhältnisses zur Haftung heranzuziehen, ist die Klausel gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

In den Fällen der Abtretung der Mietrechte iSd § 12 MRG oder des Mietrechtseintritts iSd § 14 MRG erfolgt die Übernahme der Mietrechte bzw der Eintritt in die Mietrechte unmittelbar aufgrund des Gesetzes, wenn die in §§ 12, 14 MRG genannten Voraussetzungen vorliegen. Die Wirksamkeit der Mietrechtsabtretung bzw des Mietrechtseintritts ist nicht an ein Übertragungsansuchen an den Vermieter unter Anerkennung seiner Bedingungen gebunden, auch nicht an eine ausdrückliche Einräumung von Bestandrechten durch den Vermieter an den/die neuen Mieter. Weiters ist es dem Vermieter – wenn eine Abtretung der Mietrechte iSd § 12 MRG an mehrere Personen erfolgt oder die Voraussetzungen für den Mietrechtseintritt iSd § 14 MRG bei mehreren Personen vorliegen – untersagt, nur eine Person als Mieter auszuwählen. Die Klausel ist daher gesetzwidrig iSd §§ 12 und 14 MRG.

- **Unter allen Umständen ist im Falle der Übernahme des Bestandobjektes durch den Wohnungswerber zu gewährleisten, daß die GBV von Erben, Dritten oder sonstigen Personen, die Rechte behaupten, bezüglich des durch oder für den Verstorbenen bereits erbrachten Eigenleistungsteiles nicht in Anspruch genommen wird.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Es liegt oftmals außerhalb des Einflussbereiches des Wohnungswerbers, ob Erben, Dritte oder „sonstige Personen“ im Zusammenhang mit dem Eigenleistungsteil des verstorbenen Wohnungsvorgängers Ansprüche an den Vermieter richten. Die dem Wohnungswerber auferlegte Verpflichtung kommt daher einer Verpflichtung gegenüber dem Vermieter zur Schad- und Klagloshaltung in Ansehung der von dritten Personen erhobenen Ansprüche gleich, was die Klausel sowohl intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG als auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Zulässig gemäß § 30 Abs. 2 Ziff 13 MRG werden neben den sonstigen Kündigungsgründen des § 30 Abs. 2 MRG als wichtige Kündigungsgründe im Sinne § 30 Abs. 1 dieses Gesetzes vereinbart, dass die GBV berechtigt ist, den Mietvertrag zu kündigen**

...

b) wenn der Mieter einen allenfalls gestundeten Finanzierungsbetrag (Punkt II.) nicht bis zum Ende der Leistungsfrist in vereinbarter Weise bezahlt;

c) wenn er die Wohnung unter Umgehung des Rechtes der GBV zur teilweisen oder gänzlichen Weiter- oder Untervermietung bzw. Überlassung anbietet oder sich hierzu Realitätenvermittler oder Makler bedient bzw. deren Tätigkeit duldet, insbesondere wenn sich herausstellt, dass er die GBV rücksichtlich der Nichttätigkeit solcher Personen oder Büros in Irrtum geführt hat; gleiches gilt, wenn er auf diese Art der GBV durch seinen Vorgänger namhaft gemacht wurde und/oder er als Nachfolger irreführende Angaben machte (Punkt XVI. Ziff. 4 lit b));

d) wenn er die Wohnung zum Teil oder zur Gänze Dritten entgeltlich oder unentgeltlich überlässt ...

wenn die Wohnung widmungswidrig zum Teil oder zur Gänze zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird;

e) wenn der Mieter die Wohnung mit den von ihm bei der Bewerbung als mitziehend angeführten Personen nicht innerhalb von sechs Monaten ab Abschluß dieses Vertrages bezieht oder innerhalb eines Monats ab Ablauf der zur Nutzungsunterbrechung genehmigten Frist nicht wiederbezieht;

f) wenn er gegen Bestimmungen dieses Vertrages verstößt, insbesondere seinen Zahlungsverpflichtungen (auch solchen wie Gerichts- und Anwaltskostenersatz) nicht nachkommt; weiters wenn er die Hausordnung, die für die Gemeinschaftseinrichtungen festgesetzten besonderen Benützungsvorschriften (auch solche für PKW-Stellplätze) verletzt; wenn er einen ihm allenfalls überlassenen Mietergarten nicht ordnungsgemäß pflegt;

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Ein nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG als Kündigungsgrund anzuerkennender Umstand muss den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahe kommen (MietSlg 43.273). Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da es sich bei den in der Klausel genannten Umständen nicht (nur) um solche handelt, die als für den Vermieter wichtig und bedeutsam anzusehen sind bzw diese den im Mietrechtsgesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründen nicht nahe kommen.

Speziell zum unter lit.b) vereinbarten Kündigungsgrund: Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da nicht jede nicht fristgerechte Bezahlung eines allenfalls gestundeten Finanzierungsbeitrages als für den Vermieter wichtig und bedeutsam i.S.d. § 30 Abs 2 Z 13 MRG anzusehen ist oder den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahe kommt. So sieht etwa § 30 Abs 2 Z 1 MRG eine Kündigung durch den Vermieter bei Nichtbezahlung des Mietzinses nur nach erfolgter Mahnung und erfolglosem Verstreichen einer Frist von mindestens acht Tagen vor.

Speziell zum unter lit.e) vereinbarten Kündigungsgrund: Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da der normierte Kündigungsgrund nicht in jedem Fall – etwa wenn der Mieter bei der Bewerbung für die Wohnung seine frühere Lebensgefährtin als mitziehend angeführt hat, er jedoch die Wohnung mit einer neuen Lebenspartnerin bezieht - als für den Vermieter wichtig und bedeutsam i.S.d. § 30 Abs 2 Z 13 MRG anzusehen ist und den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahe kommt.

- **Der Mieter haftet der GBV jedenfalls für alle durch Verletzung von Bestimmungen dieses Vertrages, der Hausordnung und sonstiger Benützungsregeln entstehenden Schäden und Nachteile**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel zielt offenbar darauf ab, eine Haftung des Mieters über die gesetzlich vorgesehenen Fälle hinaus zu begründen, was gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist; jedenfalls ist die Klausel intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG, weil sie aufgrund der Formulierungen über den Umfang der beabsichtigten Haftungen des Mieters im Unklaren lässt.

- **... Die GBV ist berechtigt, alle ihre Ansprüche an rückständigen Entgelten, Forderungen für Mängelbehebungen und Ersatzbeschaffungen, Räumungs-, Gerichts-, Nachforschungs-, Anwaltskosten u.a.m. von dem gemäß § 17 WGG zu errechnenden Betrag abzuziehen oder, insoweit solche Ansprüche ziffernmäßig noch nicht feststehen, einen vorläufigen Einbehalt zu tätigen.**

Verstoß gegen §§ 17 Abs 3 WGG, 879 Abs 3 ABGB und 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 17 Abs 3 WGG sind die vom Mieter geleisteten Finanzierungsbeiträge binnen 8 Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes abzurechnen und an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen; ein Einbehalt über diese Frist hinaus ist gemäß § 17 Abs 3 WGG unzulässig.

Die Klausel ist gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB, da nicht nur die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Kosten, sondern auch alle darüber hinaus gehenden Kosten des Vermieters überwältzt werden sollen.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, da das Ausmaß der auf den Mieter überwältzten Kosten in keiner Weise bestimmt umschrieben wird.

- **Wenn durch Abmeldung oder Demontage von Energie- oder Wärmezählern die Energie- oder Wärmezufuhr von Neuinstallationen abhängig ist, gehen diese Kosten in gleicher Weise zu Lasten des Anspruches gemäß § 17 WGG und begründen darüber hinaus Schadenersatzpflicht des scheidenden Mieters.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel ist einerseits intransparent, da ihr Regelungsinhalt unklar ist. Darüber hinaus ist sie offenkundig gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, da es keinen sachlich gerechtfertigten Grund gibt, die Kosten von Neuinstallationen im Falle der Abmeldung von Energie- oder Wärmezählern dem scheidenden Mieter anzulasten.

- **Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand samt Zubehör einem von der GBV namhaft gemachten Vertreter in ordnungsgemäßem Zustand geräumt und besenrein zu übergeben.**

...

Der ordnungsgemäße Zustand liegt vor, wenn die Wohnung sich in besenreinem, von aller Fahrnis geräumten, gutem und brauchbarem Zustand, entsprechend dem, in dem sie der Mieter übernommen hat, befindet. Insbesondere haben sich auch die mit der Wohnung zum Gebrauch überlassenen, der GBV gehörigen Gegenstände (wie z.B. Herd, Abwäsche, Radiatoren u.a.m.) in gebrauchsfähigem Zustand zu befinden...

Verstoß gegen § 14a WGG und § 879 Abs 3 i.V.m. § 1096 ABGB und § 1109 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne der Verpflichtung, das Mietobjekt in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten, auf den Mieter, ohne dass dabei differenziert wird, ob es sich um ernste Schäden des Hauses handelt oder nicht. Die Klausel verstößt aus diesem Grund einerseits gegen § 14a WGG, im übrigen ist sie auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, da die gänzliche Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter sachlich nicht gerechtfertigt ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in jenem Zustand zurückzustellen, in dem sie der Mieter übernommen hat. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Um die Gebrauchsfähigkeit von mit Energie betriebenen Gerätschaften prüfen zu können, hat der Mieter bei Übergabe für die Energiezufuhr zu sorgen, demnach darf er den Strom- und Gasbezug nicht vorher abmelden bzw. hat er für die Wiederanmeldung zum Übergabezeitpunkt auf seine Kosten Vorsorge zu treffen. Geschieht dies nicht, muss die Gebrauchsunfähigkeit der Gerätschaften angenommen und ein entsprechender Ersatz auf Kosten des Mieters von der GBV beschafft werden. Ein Ausgleich „neu für alt“ gebührt dem Mieter nicht.**

Verstoß gegen § 879 Abs 1 und Abs 3 ABGB

Die an die vereinbarungswidrige Abmeldung des Strom- und Gasbezuges durch den Mieter geknüpfte Konsequenz, dass dieser für die Kosten der Erneuerung sämtlicher Geräte aufkommen muss, ist in diesem Ausmaß sachlich nicht gerechtfertigt, sodass die Regelung nicht nur gegen § 879 Abs 3, sondern auch gegen § 879 Abs 1 ABGB (infolge Sittenwidrigkeit) verstößt und unwirksam ist.

- **Die Übergabe ist erst vollzogen, wenn der frühere Zustand wiederhergestellt ist, alle Fahrnisse entfernt sind und die Endreinigung vorgenommen wurde.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1109 ABGB und § 14a WGG

Die Klausel ist gröblich benachteiligend, weil entgegen der (dispositiven) gesetzlichen Regelung zum Nachteil des Mieters fingiert wird, dass die Übergabe iSd § 1109 ABGB erst mit der ordnungsgemäßen Räumung und Endreinigung und nicht bereits mit der tatsächlichen Übergabe als vollzogen gilt.

Die Klausel ist weiters gröblich benachteiligend iSd 879 Abs 3 ABGB, da sie die Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes vorsieht, obwohl der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB nicht aufzukommen hat.

Da von der Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes auch ernste Schäden des Hauses nicht ausgenommen sind, hinsichtlich der § 14a WGG zwingend die Erhaltungspflicht des Vermieters vorsieht, ist die Klausel auch aus diesem Grunde gesetzwidrig.

- **Bis zum Vollzug der Übergabe gemäß den in diesem Vertragspunkt genannten Bestimmungen ist der Mieter verpflichtet, das Entgelt bzw. ein diesem entsprechendes Benützungsentgelt zu bezahlen, und zwar auch für den ganzen Monat, in den die vertragsgemäße Rückgabe bzw. die tatsächliche Rücknahme seitens der GBV fällt.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1109 ABGB

Nach der Judikatur zu § 1109 ABGB ist Benützungsentgelt nur für die Dauer der tatsächlichen Benützung, sohin bis zur Rückstellung (Besitzverschaffung durch den Mieter), zu zahlen; die Klausel (da mit der vorgenannten Klausel die Übergabe erst dann als vollzogen gilt, wenn der frühere Zustand wiederhergestellt ist) weicht von dieser Regelung ohne sachliche Rechtfertigung zum Nachteil des Mieters ab und ist deshalb gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

Die Rückstellung des Mietgegenstandes selbst in vertragswidrigem Zustand berechtigt nicht zur weiteren Einhebung eines Benützungsentgelts bis zur Beendigung von allenfalls zur Herstellung des früheren Zustandes notwendiger Maßnahmen der Vermieterin. Diesbezüglich ist die Vermieterin auf Ansprüche gemäß § 1111 ABGB verwiesen. Die Verpflichtung zur Bezahlung des vereinbarten Entgelts endet mit der Einräumung der tatsächlichen Verfügungsmöglichkeit über den Bestandgegenstand, nicht erst mit dem Abschluss eventuell nachträglicher Sanierungsmaßnahmen der Vermieterin.

- **Die GBV ist berechtigt, die Beseitigung allfälliger Sonderausstattungen (Aufwendungen auf die Wohnung, auch seinerzeitige bauliche Sonderwünsche) zu verlangen, selbst soweit es sich um nützliche Verbesserungen handelt, zu denen die GBV ihre Zustimmung erteilt, sofern nicht § 20 Abs. 5 WGG zum Tragen kommt.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel ist mit § 9 Abs 3 MRG unvereinbar, wonach der Vermieter seine Zustimmung zur Vornahme wesentlicher Veränderungen nur in den nicht in § 9 Abs 2 angeführten Fällen von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen kann.

Überdies darf der Vermieter die Beseitigung nur verlangen, wenn er im Einzelfall seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes abhängig gemacht hat.

Der Verweis auf § 20 Abs 5 WGG macht die Klausel überdies intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG, da unklar ist, inwieweit diese Bestimmung, die den Anspruch des Mieters auf Aufwandsersatz regelt, im Zusammenhang mit der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes zum Tragen kommen soll.

- **Ein Anspruch auf Ersatz, auch wenn die Beseitigung nicht verlangt wird, besteht der GBV gegenüber nicht.**

Verstoß gegen § 20 Abs 5 WGG, § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB und 1097 ABGB i.V.m § 14a WGG

Durch die Klausel wird der durch § 20 Abs 5 WGG zwingend gestellte Aufwandsersatzanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen, was die Klausel unwirksam macht.

Darüber hinaus impliziert die Klausel auch einen völligen Ausschluss des dem Mieter aufgrund der Bestimmung des § 1097 ABGB zustehenden Anspruchs auf Aufwandsersatz, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist. Die Klausel ist daher aus diesem Grund auch gemäß § 879 Abs 3 ABGB unzulässig.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Nach erfolgter Kündigung hat der Mieter die Besichtigung der Wohnung zum Zwecke der anderweitigen Vergabe mindestens wochentags in der Zeit von 14 Uhr bis 19 Uhr zu gestatten.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Mit der Rückstellung der Wohnung ohne Entfernung von Einbaumöbeln und Fahrnissen verzichtet der Mieter auf das Eigentum an den zurückgelassenen Gegenständen ersatzlos zu Gunsten der GBV. Die GBV kann hiebei davon ausgehen, daß die Fahrnisse und Einbaumöbel dem Mieter gehören oder er zumindest die Verfügungsgewalt darüber hat. Die GBV ist aber wahlweise auch berechtigt, auf Kosten des Mieters die Entfernung dieser Gegenstände zu veranlassen, wobei sie nicht verpflichtet ist, sie einzulagern oder zu verwahren, weiters auch nicht Eigentums- oder Besitzrechte zu klären oder zur Klärung zu bringen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 2 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel ist unzulässig, da sie eine Erklärungsfiktion enthält, ohne dass die Klausel aber den Voraussetzungen des § 6 Abs 1 Z 2 KSchG für derartige Erklärungsfiktionen genügt.

Die Klausel räumt dem Vermieter zu Lasten des Mieters weitgehende Verfügungsrechte über dessen Eigentum ein, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Stellt die GBV oder ihr Beauftragter fest, daß der Mieter seinen Pflichten aus diesem Vertrag nicht nachgekommen ist, insbesondere das Zubehör nicht vollständig vorhanden oder vorhandenes Zubehör sich nicht in gebrauchsfähigem, ordentlichem Zustand befindet, ist sie befugt, die Mängel und Schäden in fachmännischer Weise beseitigen zu lassen oder auch im Bedarfsfall Neuanschaffungen zu tätigen; dies alles auf Kosten des Mieters, wobei sie berechtigt ist, die Auslagen von dem gemäß § 17 WGG zu berechnenden Betrag abzuziehen, aber auch, wenn solche der Höhe nach noch nicht feststehen, einen voraussichtlich entsprechenden vorläufigen Einbehalt zu tätigen.**

Verstoß gegen § 14a WGG, § 879 Abs 3 i.V.m § 1096 ABGB und § 17 Abs 3 WGG

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne der Verpflichtung, das Mietobjekt in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten, auf den Mieter, ohne dass dabei differenziert wird, ob es sich um ernste Schäden des Hauses handelt oder nicht. Die Klausel verstößt aus diesem Grund einerseits gegen § 3 MRG, im übrigen ist sie auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, da die Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter sachlich nicht gerechtfertigt ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, das Zubehör des Mietgegenstandes in einen gebrauchsfähigen, ordentlichen Zustand zu versetzen, dies auch dann, wenn es aufgrund dessen vertragsgemäßen Gebrauches in der Zwischenzeit unbrauchbar geworden ist. Diese

Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Gemäß § 17 Abs 3 WGG sind die vom Mieter geleisteten Finanzierungsbeiträge binnen 8 Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes abzurechnen und an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen; ein Einbehalt über diese Frist hinaus ist gemäß § 17 Abs 3 WGG unzulässig.

- **In all diesen Fällen verlängert sich die Frist gemäß Ziff 3. b) bis zu jenem Zeitpunkt, in dem unter Einhaltung der zumutbaren Mühewaltung der GBV der bedungene Zustand durch die GBV hergestellt ist.**

3. b) Bis zum Vollzug der Übergabe ... ist der Mieter verpflichtet, das Entgelt bzw. ein diesem entsprechendes Benützungsentgelt zu bezahlen, und zwar auch für den ganzen Monat, in dem die ... tatsächliche Rücknahme seitens der GBV fällt.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1109 ABGB

Die Klausel ist gröblich benachteiligend, weil entgegen der (dispositiven) gesetzlichen Regelung zum Nachteil des Mieters fingiert wird, dass die Übergabe iSd § 1109 ABGB erst am Ende des Monats, in dem die ordnungsgemäße Räumung und Endreinigung erfolgte, und nicht bereits mit der tatsächlichen Übergabe als vollzogen gilt.

- **Der Mieter hat das Haus (die Anlage) und die Wohnung besichtigt und übernimmt das Bestandsobjekt in seiner jetzigen Beschaffenheit unter Verzicht auf die Rüge von Mängeln, sofern diese nicht in einem Übergabeprotokoll festgehalten sind, wie es liegt und steht.**

Verstoß gegen § 9 KSchG, § 1096 ABGB und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel sieht vor, dass die Vermieterin für Mängel, die im Übergabeprotokoll nicht festgehalten sind, nicht einzustehen hat; das ist aus folgenden Gründen unzulässig:

Die Klausel enthält eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

- **Nicht sofort augenfällige Mängel verpflichtet sich der Mieter ungesäumt nach deren Auftreten der GBV bekanntzugeben.**

Verstoß gegen § 9 KSchG

Die Normierung von Rügepflichten des Mieters zielt auf eine Einschränkung der Gewährleistungspflicht des Vermieters ab, die gemäß § 9 KSchG unzulässig ist.

- **Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu benützen und auf seine Kosten die für dessen Verwendung bestimmten Gerätschaften und Einrichtungen (besonders die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Wärmeversorgungs- und sanitären Anlagen) so zu warten und instandzuhalten, dass die GBV sowie die anderen Mieter und sonstige Bestandnehmer des Hauses (der Anlage) nicht beeinträchtigt sind und ihnen keine Nachteile erwachsen.**

Verstoß gegen § 14a WGG sowie § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel sieht eine Überwälzung der Erhaltungspflicht des Mieters auch für jene im Mietgegenstand auftretenden Mängel vor, bei denen es sich um ernste Schäden des Hauses handelt. Die Verpflichtung zur Behebung derartiger Schäden trifft jedoch gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter, weshalb die Klausel unzulässig ist.

Die Klausel überwälzt in einem beträchtlichen Ausmaß die den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffende Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand und die für dessen Verwendung bestimmten Gerätschaften und Einrichtungen auf den Mieter, was sachlich nicht gerechtfertigt erscheint und damit gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Der Mieter ist weiters dazu verhalten, für die Instandhaltung der von seinem Mietrecht umfassten Räume einschließlich des Zubehörs zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen, soweit nicht eine Erhaltungspflicht der GBV gemäß § 14a WGG vorliegt. Gleiches gilt für unbrauchbar werdende Gerätschaften, insbesondere dann, wenn behördliche Vorschriften Neuherstellungen erforderlich machen oder das Bewohnen des Objektes ohne diese dem nachfolgenden Bestandnehmer nicht zumutbar ist oder die Zulieferungen von Wärme und Energie nicht mehr gewährleistet sind.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt in einem beträchtlichen Ausmaß die den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffende Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand und die für dessen Verwendung bestimmten Gerätschaften und Einrichtungen auf den Mieter, was sachlich nicht gerechtfertigt erscheint und damit gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Die GBV oder ihr Beauftragter ist berechtigt, die Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach Erfordernis zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung und nicht zur Unzeit die vom Mietrecht umfassten Räume und Flächen, auch unter Heranziehung eines Bausachverständigen, zu betreten und zu besichtigen. In allen Fällen der drohenden oder vermuteten Gefahr ist das Betreten des Bestandobjektes durch die GBV oder ihren Beauftragten zu jeder Tages- und Nachtzeit auch in Abwesenheit des Mieters gestattet, wobei sie auch berechtigt ist, sich Zutritt zu verschaffen, wenn innerhalb angemessener Frist, bei Dringlichkeit unverzüglich,**

der Mieter die Schlüssel nicht zur Verfügung stellt oder die Eröffnung ihr mit anderen zumutbaren Mitteln nicht möglich ist.

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Der Mieter wird für alle Schäden haften, die der GBV aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes und des Zubehörs oder aus mangelnder Wartung durch den Mieter, seine Mitbewohner sowie sonstige Personen, denen der Mieter den Zutritt gewährt oder ermöglicht, entstehen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 14a WGG sowie § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 14a WGG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

Insofern die Klausel eine Haftung des Mieters für alle Schäden vorsieht, die aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes durch sonstige Personen, denen der Mieter den Zutritt gewährt oder ermöglicht, entstehen, ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Damit hätte der Mieter ja selbst für das Verhalten der Erfüllungsgehilfen des Vermieters, denen er – wenn etwa Handwerker im Auftrag des Vermieters die Wohnung des Mieters betreten, um eine dem Vermieter obliegende Erhaltungsarbeit durchzuführen – den Zutritt gestatten muss, zu haften.

Unklar sind überdies sowohl das Ausmaß der „Haftung“ als auch der Kreis der Personen, für den diese Haftung vorgesehen wird; das macht die Klausel auch intransparent und unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

- **Der GBV steht es aber auch frei, wenn ihr die Feststellung des Verursachers nicht leicht möglich ist, die zur Schadensbehebung notwendigen Auslagen im Rahmen der Hausbewirtschaftungskosten zu verrechnen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 21 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Der Begriff der „Hausbewirtschaftungskosten“ ist gesetzlich nicht definiert, sodass unklar ist, was darunter zu verstehen ist; das macht die Klausel gemäß § 6 Abs 3 KSchG unzulässig.

Soweit die Klausel dem Vermieter das Recht einräumt, Reparaturkosten im Rahmen der Betriebskosten an die Mieter weiter zu verrechnen, verstößt sie gegen § 21 MRG.

Durch die Klausel versucht sich die Vermieterin von ihrer Verpflichtung freizuzeichnen, bei auftretenden Schäden den schuldtragenden Verursacher festzustellen und diesem gegenüber Schadensbehebungskosten geltend zu machen; stattdessen sollen die Kosten von allen Mietern getragen werden; dies ist gegenüber dem einzelnen Mieter, der den Schaden nicht zu verantworten hat, gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Entgegen dem Klauseltext besteht im Sinn des § 23 WGG und auch aus den Pflichten des Vermieters aus dem Mietvertrag heraus die Verpflichtung der Bauvereinigung, mit zweckmäßigem und wirtschaftlichem Aufwand festzustellen, welche Person allenfalls derartige Beschädigungen verursacht hat und dieser gegenüber die Schadensbehebungskosten geltend zu machen. Die Bauvereinigung hat ihre Vertragspartner (den/die Mieter) möglichst davor zu schützen, dass diese mit Kosten der Behebung von Schäden finanziell belastet werden, die andere Personen zu vertreten haben.

- **Schäden am Mietobjekt, deren Beseitigung zum Aufgabenbereich der GVB gehören, werden von dieser nur in jenem Ausmaß behoben, das notwendig ist, den Zustand, wie er im Zeitpunkt der Überlassung zum Gebrauche war, herzustellen.**

Verstoß gegen § 14a WGG

Die Klausel verstößt gegen den „dynamischen Erhaltungsbegriff“ des § 14a WGG, der die Verpflichtung der Bauvereinigung vorsieht, das Mietobjekt „im jeweils ortsüblichen Standard“ zu erhalten.

- **Die GBV haftet insbesondere nicht für die Wiederherstellung von Sonderausstattungen oder Sonderwünschen, soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegt.**

Verstoß gegen § 14a WGG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 14a WGG, wonach die verschuldensunabhängige Verpflichtung zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses stets den Vermieter trifft.

- **Jede beabsichtigte Veränderung des Mietgegenstandes, des Zubehörs oder der Ausstattung, auch die Herstellung zusätzlicher Ausstattungen, hat der Mieter der GBV schriftlich anzuzeigen. Sie darf nur mit schriftlicher Zustimmung der GBV vorgenommen werden.**

Verstoß gegen § 9 MRG und § 10 Abs 3 KSchG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht

aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Bei Rückstellung des Mietgegenstandes ist ohne Ersatzanspruch der frühere Zustand wieder herzustellen, soweit sich nicht aus § 20 Abs. 5 WGG zwingend etwas anderes ergibt.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel ist mit § 9 Abs 3 MRG unvereinbar, wonach der Vermieter seine Zustimmung zur Vornahme wesentlicher Veränderungen nur in den nicht in § 9 Abs 2 angeführten Fällen von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen kann.

Überdies darf der Vermieter die Beseitigung nur verlangen, wenn er im Einzelfall seine Zustimmung von der Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes abhängig gemacht hat.

Der Verweis auf § 20 Abs 5 WGG macht die Klausel überdies intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG, da unklar ist, inwieweit sich aus dieser Bestimmung, die den Anspruch des Mieters auf Aufwandsersatz regelt, im Zusammenhang mit der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes etwas anderes ergeben soll.

- **Erd-, mauer-, niet- und nagelfeste mit den baulichen Herstellungen in Verbindung gebrachte Investitionen gehen zum Zeitpunkt der Errichtung in das Eigentum der GBV über. Ein Entschädigungsanspruch besteht auch hier nur nach Maßgabe der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG i.V.m § 20 Abs 5 WGG und § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB sowie § 1097 ABGB i.V.m § 14a WGG

Die Klausel verschleiert, dass der durch § 20 Abs 5 WGG zwingend gestellte Aufwandsersatzanspruch des Mieters nicht abbedungen werden kann, was die Klausel intransparent und unwirksam macht.

Darüber hinaus impliziert die Klausel auch einen völligen Ausschluss des dem Mieter aufgrund der Bestimmung des § 1097 ABGB zustehenden Anspruchs auf Aufwandsersatz, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung erkennbar ist. Die Klausel ist daher aus diesem Grund auch gemäß § 879 Abs 3 ABGB unzulässig.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **An den außenseitigen Teilen dürfen ohne schriftliche Genehmigung der GBV keine Veränderungen vorgenommen werden, auch nicht an dem Anstrich. Andernfalls ist die GBV berechtigt, auf Kosten des Mieters den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Als Veränderungen sind auch das Anbringen von Balkon-, Terrassen- und Loggienverkleidungen oder Aufbauten daran, Außenjalousien, Markisen und dergleichen, sowie Änderungen welcher Art immer an Fenstern, Türen und Bodenbelägen der Balkone, Loggien und Terrassen anzusehen. Das äußere Erscheinungsbild darf in keiner Weise beeinträchtigt werden. Der Mieter haftet jedenfalls für die durch seine nicht genehmigten Herstellungen erhöhten Reparatur- oder Sanierungskosten. Die Verwendung außenseitiger Teile, für die keine schriftliche Zustimmung der GBV vorliegt, ist rechtswidrig, stellt eine Besitzstörung dar und begründet darüber hinaus auch einen Unterlassungs- und Schadenersatzanspruch der GBV.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 9 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

- **Das Anbringen von Vorrichtungen und Aufschriften für Reklamezwecke ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der GBV unzulässig.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Installation von Fernseh-, Funk- und sonstigen Antennen (auch von Parabolspiegeln oder anderen die Funktion von Antennen erfüllenden Gerätschaften und Instrumenten) unter Verwendung von oder auf bzw. in allgemeinen Teilen des Hauses (der Anlage) ist ohne vorherige Zustimmung der GBV unzulässig.**

Verstoß gegen § 9 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

- **Die Tierhaltung ist in allen Mietobjekten zu vermeiden... Über Antrag kann eine Genehmigung für ein Haustier erteilt werden, sofern es sich um ein solches**

handelt, dessen lärm- und geruchsfreie Haltung im städtischen Bereich üblich und ohne Störungen der Hausbewohner möglich und gewährleistet ist.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Im Sinne dieses Vertragspunktes erteilte Sondergenehmigungen können von der GBV jederzeit ohne Angabe von Gründen widerrufen werden.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Es erscheint sachlich nicht gerechtfertigt, dass eine einmal erteilte Genehmigung zur Tierhaltung jederzeit und ohne Angabe von Gründen widerrufbar sein soll, da es den Mieter dadurch in die Situation bringt, dass er jederzeit damit rechnen muss, sich von seinem Haustier trennen zu müssen; die Klausel ist deshalb gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die GBV darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses (der Anlage) oder der Wohnung oder zur Abwendung drohender Gefahr, zur Beseitigung von Haftmängeln oder zur Beseitigung sonstiger Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat jene Räume und Flächen, die zur Durchführung in Anspruch genommen werden müssen, zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht hindern oder verzögern; andernfalls hat er den Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, den Geschädigten zu ersetzen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie eine über diese Bestimmung hinausgehende Verpflichtung des Hauptmieters vorsieht, das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter und die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen.

- **Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zwar nicht notwendig, aber doch üblich, zweckmäßig oder nützlich sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie ihn nicht wesentlich beeinträchtigen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG und § 4 Abs 4 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie eine über diese Bestimmung hinausgehende Verpflichtung des Hauptmieters vorsieht, das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter und die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen.

Eine vorweg und pauschal erklärte Zustimmung des Mieters zur Durchführung von (nützlichen) Verbesserungen innerhalb des Mietgegenstandes widerspricht dem Schutzzweck des § 4 Abs 4 MRG; eine derartige Erklärung ist deshalb unzulässig; jedenfalls ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die gänzliche oder teilweise, entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Mietobjektes zum Gebrauch an Dritte ist nicht gestattet, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG i.V.m §§ 11, 12 MRG

Die Klausel verschleiern, dass die Untervermietung/Weitergabe in jenen Fällen und in jenem Ausmaß, in welchen dies die zwingenden Bestimmungen der §§ 11, 12 MRG gestatten, immer zulässig ist; das macht die Klausel intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG.

- **Die Aufnahme von Mitbewohnern bedarf der schriftlichen Zustimmung der GBV, sofern es sich nicht um nahe Angehörige (Ehegatten, Lebensgefährten, Kinder einschließlich Wahlkinder, Eltern, Geschwister) handelt.**

Verstoß gegen § 11 MRG, § 879 Abs 3 ABGB und § 10 Abs 3 KSchG

Die Klausel schließt die Untervermietung auch in solchen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen des § 11 MRG auch ohne Zustimmung des Vermieters zulässig ist.

Durch die Klausel wird auch jede Aufnahme von Mitbewohnern von der Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht, was deshalb gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB ist, weil dadurch die Möglichkeiten des Mieters, seine Lebensverhältnisse zu gestalten, in einer nicht zumutbaren Art und Weise eingeschränkt wird.

Diese Klausel verstößt auch gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Im Zusammenhang mit den vorangeführten Ablehnungsgründen wird vereinbart, dass das Tätigwerden von Realitätenvermittlungen, Gebäudeverwaltungen, Maklern oder ähnlichen Vermittlungsbüros ebenso wie das Dulden eines solchen Tätigwerdens die GBV zur Ablehnung des Vorgeschlagenen veranlassen wird. ... Diesbezüglich unrichtige Angaben führen zum Verluste der Möglichkeit, einen Nachfolgevorschlag zu unterbreiten. Sie stellen darüber hinaus dann, wenn der Scheidende noch nicht selbst aufgekündigt hat, einen wichtigen Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 1 MRG dar, der hiemit gemäß § 30 Abs 2 Ziff 13 l.c. ausdrücklich vereinbart wird (Punkt IX). Bei Vorliegen einer vom Scheidenden bereits eingebrachten Kündigung ist die GBV in solchen Fällen berechtigt, sie auch gegen den bisherigen Bestandnehmer in Exekution zu setzen. Der gleiche wichtige Kündigungsgrund gilt gegen den Nachfolger, wenn sich unrichtige Angaben nach dem Vertragsabschluss mit ihm herausstellen, bei deren Kenntnis sich die GBV zur Einräumung der Bestandrechte an ihn nicht verstanden hätte.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da die angeführten Umstände nicht als für den Vermieter wichtig und bedeutsam i.S.d. § 30 Abs 2 Z 13 MRG anzusehen sind bzw. den im Mietrechtsgesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründen nicht nahe kommen.

- **Der Mieter nimmt für sich und seine Rechtsnachfolger verbindlich und zustimmend zur Kenntnis, dass die Zession des Anspruches auf Rückzahlung der erbrachten Eigenleistung bzw. des gemäß § 17 WGG zur Abrechnung gelangenden, voraussichtlichen Betrages, dessen Verpfändung, Abtretung oder wie auch immer genannte Verwertung nicht anerkannt wird.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel nimmt dem Mieter jede Möglichkeit, seinen Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Finanzierungsbeiträge etwa durch Zession im Sinne des § 1392 ABGB oder Verpfändung gemäß §§ 1368f ABGB zu verfügen; das macht die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Nichtbefolgung der Hausordnung und der für Anlagen und Gemeinschaftseinrichtungen besonders getroffenen Bestimmungen ist als vertragswidriger Gebrauch der Wohnung anzusehen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Die Klausel stellt Verstöße gegen die Hausordnung und Bestimmungen für die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen dem vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung gleich, ohne jedoch zu differenzieren, ob es sich dabei um einen Verstoß handelt, der den Vermieter lediglich berechtigt, vom Mieter die Unterlassung zu begehren, oder aber um einen solchen, der den Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis gemäß § 30 Abs 2 Z 3 MRG aus wichtigem Grund aufzukündigen. Diese fehlende Differenzierung macht die Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Bei konsumentenfeindlicher Auslegung ist davon auszugehen, dass die Klausel dem Vermieter ein Kündigungsrecht auch in solchen Fällen einräumen will, in welchen die Verstöße des Mieters keine Schwere erreichen, die Umständen gleichzuhalten wäre, die als für den Mieter wichtig und bedeutsam anzusehen sind bzw den im Mietrechtsgesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründen nahe kommen; die Klausel verstößt daher auch gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG.

- **Das Befahren der Zu- und Abfahrtswege durch nicht zur Benützung der Parkplätze befugte Personen ist nicht gestattet und haftet neben dem unbefugten Benutzer auch der Benutzer auch der Mieter, über dessen Veranlassung oder in dessen Interesse diese (untersagte) Benützung erfolgt.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel zielt auf eine verschuldensunabhängige Haftung des Mieters ab, was gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB ist.

Dass der Mieter für das Verhalten von Personen haften soll, deren vorschriftswidrige Benützung er „veranlasst“ hat oder die in seinem Interesse erfolgt ist, ist ebenfalls gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da dem Mieter damit die Haftung für das Verhalten eines völlig unbestimmten und unüberschaubaren Personenkreises aufgebürdet wird (Briefträger, Professionisten, Einsatzfahrzeuge).

- **Es dürfen nur niedrig wachsende und flach wurzelnde Pflanzen, die die Nutzungsmöglichkeit der anderen Grünflächen durch die daran Berechtigten und den Licht- bzw. Sonneneinfall in andere Bestandsobjekte des Hauses (der Anlage) nicht beeinträchtigen, gesetzt werden. Das Zuwiderhandeln und die nicht ordnungsgemäße Pflege der Anpflanzungen ist einem nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes gleichzuhalten.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG, § 6 Abs 3 KSchG und § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 9 Abs 1 MRG kann der Vermieter seine Zustimmung zu einer vom Hauptmieter beabsichtigten wesentlichen Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes nicht verweigern, wenn die in § 9 Abs 1 Z 1-7 MRG genannten Voraussetzungen vorliegen. Der Mieter ist unter den im § 9 Abs 1 Z 1-7 MRG genannten Voraussetzungen zu Anpflanzungen berechtigt.

Die Klausel stellt Verstöße gegen die Hausordnung und Bestimmungen für die Benützung von Gemeinschaftseinrichtungen dem vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung gleich, ohne jedoch zu differenzieren, ob es sich dabei um einen Verstoß handelt, der den Vermieter lediglich berechtigt, vom Mieter die Unterlassung zu begehren, oder aber um einen solchen, der den Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis gemäß § 30 Abs 2 Z 3 MRG aus wichtigem Grund aufzukündigen. Diese fehlende Differenzierung macht die Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Bei konsumentenfeindlicher Auslegung ist davon auszugehen, dass die Klausel dem Vermieter ein Kündigungsrecht auch in solchen Fällen einräumen will, in welchen die Verstöße des Mieters keine Schwere erreichen, die Umstände gleichzuhalten wäre, die als für den Mieter wichtig und bedeutsam anzusehen sind bzw den im Mietrechtsgesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründen nahe kommen; die Klausel verstößt daher auch gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG.

- **Eine Ersatzleistung für die Anpflanzungen durch die GBV erfolgt nicht.**

Verstoß gegen § 20 Abs 5 WGG und § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 20 Abs 5 WGG, der den Anspruch des Mieters auf Aufwandsersatz bei Beendigung des Mietverhältnisses regelt.

Weiters werden die aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz abbedungen, ohne dass eine sachliche

Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher auch gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und somit rechtsunwirksam.

- **Festgehalten wird, dass außer diesem Vertrag keine Vereinbarungen getroffen wurden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Die Klausel zielt darauf ab, Nebenvereinbarungen zum Vertrag, insbesondere mündlichen Zusagen des Vermieters, ihre Wirksamkeit zu nehmen, was mit § 10 Abs 3 KSchG unvereinbar ist.

Die Klausel stellt außerdem eine „Tatsachenbestätigung“ dar, die eine Wissenserklärung des Verbrauchers fingiert, wonach keine Zusatzvereinbarungen getroffen worden seien. Dies belastet den Mieter mit dem Beweis, dass der Inhalt der Wissenserklärung unrichtig ist, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Persönlich an den Mieter gerichtete Erklärungen der GBV haben ebenso wie Erklärungen des Mieters an die GBV schriftlich auf dem Postweg, per Telefax oder durch Übernahme oder Abgabe eines Schriftstückes bei der GBV bzw. in der Posteingangsstelle der Hausverwaltung zu erfolgen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Allgemeine Bekanntmachungen der GBV oder der Verwaltung sind auch im Wege des Anschlagens bzw. Aushanges im Hause möglich und für den Mieter verbindlich.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Die Klausel zielt darauf ab, dass für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärungen (über die gesetzlich geregelten Zugangsfiktionen, etwa gemäß § 37 Abs 3 Z 4 und 5 MRG hinaus) als zugegangen gelten, obwohl sie ihm nicht zugegangen sind, sondern nur durch Anschlag im Haus bekannt gemacht wurden. Dies verstößt – außer in den gesetzlich geregelten Ausnahmefällen – gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Alle Erklärungen der GBV können rechtswirksam für den Mieter an die Anschrift der vertragsgegenständlichen Wohnung abgegeben werden. Der Mieter hat dafür zu sorgen, dass ihn auch bei Ortsabwesenheit die an diese Adresse abgefertigten Schriftstücke erreichen. Dies gilt auch für die Informationen über allgemeine Bekanntmachungen sinngemäß.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Die Klausel enthält eine Zugangsfiktion, wonach die Zustellung an den Mieter sowohl dann wirksam wäre, wenn es sich bei der Anschrift der vertragsgegenständlichen Wohnung nicht mehr um die Abgabestelle des Mieters handelt als auch dann, wenn er gerade ortsabwesend ist. Die Klausel verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG.

- **Mit Rücksicht auf diese Bindungen und auch darauf, dass die GBV im wesentlichen dem Kostendeckungsprinzip Rechnung tragen muss und über ihre Gelder Rechenschaft abzulegen hat, nimmt der Mieter zustimmend zur Kenntnis, dass als Auslegungsregel für die vertraglichen Vereinbarungen zu gelten hat, dass die GBV diesen Auflagen nachkommen kann und ihr keine Nachteile oder Kosten erwachsen, die weiterzuverrechnen oder zu überwälzen sie nicht in der Lage ist.**

Verstoß gegen §§ 23 WGG, 6 Abs 3 KSchG und 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel verstößt gegen § 23 Abs 1 WGG, da sie der Vermieterin die Möglichkeit einräumt, auch sinnlosen Aufwand, Luxusaufwendungen und ähnlichen Aufwand, der mit dem in § 23 WGG festgelegten Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit der Verwaltung unvereinbar ist, auf die Mieter zu überwälzen.

Da die Klausel eine geradezu uferlose Möglichkeit des Vermieters vorsieht, Kosten auf die Mieter zu überwälzen, ist die Klausel auch gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

- **Insoweit zwingende gesetzliche Normen die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen des Vertrages bewirken, so treten an deren Stelle die jeweiligen zwingenden gesetzlichen Normen, ohne dass dadurch der gesamte Vertrag unwirksam wird.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel wird versucht, die Rechtswirksamkeit des Vertrages bis an die Grenze der Rechtswidrigkeit/ Sittenwidrigkeit aufrecht zu erhalten, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Der Mieter bestätigt, dass er vor Abschluss dieses Vertrages ausreichend Gelegenheit hatte, sich über die Angemessenheit der Vertragsbedingungen zu informieren, weiters auch über Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Mietobjektes sowie der Baulichkeit, in der es gelegen ist. Er anerkennt demgemäß sowohl geldliche als auch sonstige vertragliche Verpflichtungen und erklärt ausdrücklich, zu diesen Bedingungen das Mietobjekt anmieten und übernehmen zu wollen.**

Verstoß gegen §§ 6 Abs 1 Z 11 i.V.m 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB sowie 879 Abs 3 ABGB

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, die die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen

haben, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

Durch Tatsachenbestätigungen, wie sie die Klausel enthält, wird fingiert, dass der gesamte Text des Vertragsformblattes vor Unterfertigung mit dem Verbraucher ausdrücklich erörtert und von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Damit soll die den Unternehmer gemäß § 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB treffende Beweislast, dass Klauseln im einzelnen ausgehandelt wurden bzw. der Verbraucher besonders darauf hingewiesen wurde auf den Verbraucher überwältzt werden; die Klausel verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG. Diese Wirkung macht die Klausel im übrigen auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass der Mietgegenstand nicht die im Vertrag angeführte Größe aufweist, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Die GBV ist berechtigt, alle noch bestehenden geldlichen Verpflichtungen des Mieters gegen den geleisteten Finanzierungsbeitrag aufzurechnen bzw. wenn sie nicht feststehen, einen angemessenen Einbehalt zu tätigen.**

Verstoß gegen § 17 Abs 3 WGG

Gemäß § 17 Abs 3 WGG sind die vom Mieter geleisteten Finanzierungsbeiträge binnen 8 Wochen nach Räumung des Mietgegenstandes abzurechnen und an den ausscheidenden Mieter auszuzahlen; ein Einbehalt über diese Frist hinaus ist gemäß § 17 Abs 3 WGG unzulässig.

Vertrag 17

- **Der Mieter ist zu einer Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung des Mietgegenstandes nicht berechtigt.**

Verstoß gegen § 11 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel schließt die Untervermietung/ Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen des § 11 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

- **Neben dem Mietzins hat der Mieter folgende Kosten zu entrichten:**
.....
b) Den verhältnismäßigen Anteil an den jeweils anfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Sinne von §§ 21 ff MRG (inklusive den anteiligen Kosten einer Sturm- und Glasbruchversicherung), wobei der monatliche Akontobetrag hiefür derzeit beträgt.

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Kosten einer Sturm- und Glasbruchversicherung dürfen als Betriebskosten nur dann an die Mieter überwältzt werden, wenn und insoweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit der genannten Klausel wird die Tragung der Kosten der Sturm- und Glasbruchversicherung ohne das in der genannten Gesetzesbestimmung vorgesehene Erfordernis der mehrheitlichen Zustimmung aller Mieter auf den Mieter überwältzt.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Mieter verschleiert, dass er die Kosten einer Sturm- und Glasbruchversicherung nur dann tragen muss, wenn die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

- **Der Mietzins ist am ersten jeden Monates im voraus kostenfrei zu bezahlen. Zeit, Art und Ort der Bezahlung bestimmt die Vermieterin.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel räumt sich die Vermieterin das einseitige Gestaltungsrecht ein, entgegen vertraglichen Vereinbarungen oder dispositiven Bestimmungen (so etwa § 904f ABGB), Zeit, Art und Ort der Leistungen der Mietzinszahlungen des Mieters zu bestimmen. Aufgrund dieser Klausel hat die Vermieterin die Möglichkeit, die Zahlungsmodalitäten in einer für sie vorteilhaften (zB Vorausleistungspflicht, Lastschriftverfahren) bzw. für den Mieter

beschwerlichen (Barzahlung an einem bestimmten Ort) abzuändern, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Der Mieter ist nicht berechtigt, Forderungen gegen die Vermieterin mit dem Mietzins (einschließlich der Betriebskosten) aufzurechnen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Der Mietgegenstand wird dem Mieter in brauchbarem Zustand übergeben.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Durch diese „Tatsachenbestätigung“ des Mieters soll die Beweislast dafür, dass allfällige Mängel, welche die Brauchbarkeit hindern, bei Vertragsunterfertigung noch nicht vorgelegen haben, auf den Mieter überwältzt werden, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.

- **Der Mieter hat den Mietgegenstand besichtigt und übernimmt ihn mit allen Vor- und Nachteilen sowie unter Verzicht auf die Rüge von Mängeln, die nicht im Übergabeprotokoll festgehalten sind.**

Verstoß gegen § 9 KSchG, § 1096 ABGB und 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel sieht vor, dass die Vermieterin für Mängel, die im Übergabeprotokoll nicht festgehalten sind, nicht einzustehen hat; das ist aus folgenden Gründen unzulässig:

Die Klausel enthält eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

- **Vor allem ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Türen und Fenster, etc.) auszuführen sowie die Rollläden und Jalousien, Licht- und Klingelanlage, Schlösser, Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Badezimmereinrichtungen einschließlich Verfließung, Öfen, Herde, Elektroboiler, Durchlauferhitzer in Stand zu halten und bei Funktionsunfähigkeit zu erneuern sowie Kleinreparaturen an Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen auf seine Kosten durchführen zu lassen sowie zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen.**

Verstoß gegen § 14a WGG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses oder als Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses (zB Außenrollläden) zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 14a WGG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Er hat auch Böden und Bodenbeläge sowie alle Einrichtungen des Mietgegenstandes pfleglich zu behandeln und auf seine Kosten instand zu halten, insbesondere eingetretene Beschädigungen zu beheben. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht auch nach Fristsetzung nicht nach, so kann die Vermieterin die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.**

Verstoß gegen § 14a WGG und § 879 Abs 3 ABGB i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel enthält auch die Verpflichtung des Mieters zur Behebung solcher Schäden, die als ernste Schäden des Hauses zu qualifizieren sind und verstößt insoweit gegen § 14a WGG.

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter haftet überdies für alle Schäden, die der Vermieterin aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes oder aus mangelnder Wartung durch den Mieter und alle Personen, denen der Mieter den Zutritt gestattet oder ermöglicht, entstehen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 14a WGG sowie § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 14a WGG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

Insofern die Klausel eine Haftung des Mieters für alle Schäden vorsieht, die aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes durch Personen, denen der Mieter den Zutritt gestattet oder ermöglicht, entstehen, ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Damit hätte der Mieter ja selbst für das Verhalten der Erfüllungsgehilfen des Vermieters, denen er – wenn etwa Handwerker im Auftrag des Vermieters die Wohnung des Mieters betreten, um eine dem Vermieter obliegende Erhaltungsarbeit durchzuführen – den Zutritt gestatten muss, zu haften.

Unklar sind überdies sowohl das Ausmaß der „Haftung“ als auch der Kreis der Personen, für die diese Haftung vorgesehen wird; das macht die Klausel auch intransparent und unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

- **Ansprüche sind auch von Einschränkungen oder Behinderungen, die sich für den Mieter daraus ergeben, dass die Vermieterin Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten – besonders Arbeiten zur Abwendung drohender Gefahren und zur Beseitigung von ernststen Schäden des Hauses – ohne Zustimmung des Mieters vornimmt, nicht ableitbar.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB, § 8 Abs 3 MRG, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Die Klausel verstößt auch gegen § 8 Abs 3 MRG, der in jedem Fall einer wesentlichen Beeinträchtigung des Mieters in seinem Mietrecht den verschuldensunabhängigen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung vorsieht.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **In Fällen vermuteter Gefahr kann die Vermieterin jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, die gemieteten Räume betreten. Der Mieter hat dafür Vorsorge zu treffen, andernfalls er alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden, insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Mietgegenstandes, trägt.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

Die Klausel hat weiters die Funktion, die Kosten einer notwendigen Öffnung des Mietgegenstandes pauschal auf den Mieter zu überwälzen. Es ist dem Mieter aber nicht zumutbar, für jeden Fall seiner Abwesenheit Vorkehrungen für die jederzeitige

Zugänglichkeit des Mietgegenstandes zu treffen. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

- **Beabsichtigt der Mieter Veränderungen am Mietgegenstand vorzunehmen, so hat er dies der Vermieterin schriftlich anzuzeigen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Eine Anzeigepflicht sieht § 9 Abs 1 MRG zwingend nur für den Fall einer beabsichtigten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes durch den Mieter vor.

- **Die Veränderung darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin vorgenommen werden, auf deren Verlangen überdies bei Rückstellung des Mietgegenstandes verlangt werden kann, dass der frühere Zustand wieder herzustellen ist.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, § 9 Abs 1 MRG und § 9 Abs 3 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

Die Klausel sieht eine Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes über das gemäß § 9 Abs 3 MRG zwingend geregelte Ausmaß hinaus vor.

- **Für die vom Mieter vorgenommene zusätzliche Ausstattung oder Änderung der ursprünglichen Ausstattung des Mietgegenstandes (z.B. Boden- oder Wandbeläge, Karniesen) sowie Einbaumöbel und Kücheneinrichtungen besteht, vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung, bei Beendigung des Mietverhältnisses kein Ablöseanspruch. Es kann ihre Entfernung und die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, § 9 Abs 3 MRG und § 20 Abs 5 WGG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Gemäß § 9 Abs 3 MRG darf der Vermieter seine Zustimmung zu Veränderungen nur dann von der Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zustellung des Mietgegenstandes abhängig machen, wenn es sich um wesentliche Veränderungen handelt, die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt sind. Die Klausel verstößt daher gegen § 9 Abs 3 MRG, da sie eine

derartige Verpflichtung auch im Falle sonstiger (nicht wesentlicher oder der in § 9 Abs 2 angeführten) Veränderungen vorsieht.

Durch die Klausel wird auch der durch § 20 Abs 5 WGG zwingend gestellte Aufwendersatzanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen.

- **Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand einem von der Vermieterin namhaft gemachten Vertreter in gebrauchsfähigem und ordnungsgemäßen Zustand geräumt und gereinigt zu übergeben.**

Verstoß gegen § 14a WGG, § 879 Abs 3 i.V.m § 1096 ABGB sowie § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne der Verpflichtung, das Mietobjekt in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten, auf den Mieter, ohne dass dabei differenziert wird, ob es sich um ernste Schäden des Hauses handelt oder nicht. Die Klausel verstößt aus diesem Grund einerseits gegen § 14a WGG, im übrigen ist sie auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, da die gänzliche Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter sachlich nicht gerechtfertigt ist.

Gemäß § 1109 ABGB und der dazu ergangenen Judikatur hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßen Zustand (worin eine Verpflichtung des Mieters, die gewöhnliche Abnutzung auf seine Kosten zu beseitigen, zu sehen ist) zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da unklar ist, was unter „in gebrauchsfähigem und ordnungsgemäßen Zustand“ zu verstehen ist.

- **Stellt der Mieter den Mieter den Mietgegenstand ohne Erfüllung dieser Verpflichtung zurück, ist die Vermieterin berechtigt, die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Erst dann gilt der Mietgegenstand als zurückgestellt bzw als übergeben.**
- **Bis zum Vollzug der Übergabe ist der Mieter verpflichtet den vereinbarten Mietzins weiter zu bezahlen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1109 ABGB

Gemäß § 1109 ABGB und der dazu ergangenen Judikatur (MietSlg 36.171, MietSlg 39.148, MietSlg 39.149) gilt die Zurückstellung eines Bestandobjektes – sei es auch in vertragswidrigem Zustand – mit der Besitzverschaffung am Bestandobjekt als vollzogen. Der Bestandgeber ist auch nicht berechtigt, die Rücknahme des Mietgegenstandes deshalb zu verweigern, weil dieser Beschädigungen aufweist.

Daher ist die Vermieterin aber auch nicht berechtigt, mit dieser Klausel vorzusehen, dass die Rückstellung des Mietgegenstandes erst dann als vollzogen gilt, sobald sie nach bereits erfolgter Besitzverschaffung durch den Mieter nachträglich allfällige Schäden am Mietobjekt

behalten hat. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Die Rückstellung des Mietgegenstandes in vertragswidrigem Zustand berechtigt auch nicht zur weiteren Einhebung des Mietzinses bis zur Beendigung der allenfalls notwendigen Maßnahmen. Diesbezüglich ist die Vermieterin auf Ansprüche gemäß § 1111 ABGB verwiesen. Die Verpflichtung zur Bezahlung des vereinbarten Mietzinses endet mit der Einräumung der tatsächlichen Verfügungsmöglichkeit über den Bestandgegenstand, nicht erst mit dem Abschluss eventuell nachträglicher Sanierungsmaßnahmen der Vermieterin.

- **Der Mieter haftet für die Befolgung der Hausordnung auch für jene Personen, denen er den Zutritt zum Mietgegenstand gestattet oder ermöglicht.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Soweit es überhaupt gerechtfertigt erscheint, den Mieter für das Verhalten anderer Personen haften zu lassen, für deren Verhalten er nicht ohnehin aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (so etwa § 1313a ABGB) einzustehen hat, ist es jedenfalls sachlich nicht gerechtfertigt, seine Haftung für alle Personen, denen er den Zutritt zum Mietgegenstand gestattet (etwa auch Erfüllungsgehilfen des Vermieters) oder gar nur ermöglicht (indem er etwa vergisst, die Tür abzusperrern) vorzusehen.

Unklar sind sowohl das Ausmaß der „Haftung“ als auch der Kreis der Personen, für die diese Haftung vorgesehen wird; das macht die Klausel auch intransparent und unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

- **Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

- **Zur Kontrolle von Schäden oder bei Sorge hinsichtlich vertragswidriger Verwendung oder Vernachlässigung des Mietgegenstandes ist der Vermieter oder ihren Beauftragten der Mietgegenstand gegen vorherige Anmeldung, werktags zwischen 8.00 Uhr und 18.00 Uhr, zugänglich zu machen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

Vertrag 18

- **Soweit zwingende gesetzliche Normen die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages bewirken, treten an deren Stelle die zwingenden gesetzlichen Normen bzw. jene zulässigen Gesetzesbestimmungen, die dem ursprünglichen Willen entsprechen, ohne dass dadurch der gesamte Vertrag unwirksam wird.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel wird versucht, die Rechtswirksamkeit des Vertrages bis an die Grenze der Rechtswidrigkeit/ Sittenwidrigkeit aufrecht zu erhalten, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Als wichtiger Grund der Vermietern, den Mietvertrag zu kündigen, wird weiters vereinbart, dass**
 - **der oder die Mieter über ihre Förderungswürdigkeit der Vermieterin gegenüber unrichtige Angaben gemacht haben, insbesondere, wenn der Mieter und die mit ihm im Haushalt lebenden Personen entgegen seiner Angaben nicht förderungswürdig im Sinne der Bestimmungen des NÖ WFG 1990 sind, wenn sich also herausstellen sollte, dass die in § 1 Abs. 6 dieses Vertrags vom Mieter abgegebene Erklärung über seine Förderungswürdigkeit unrichtig ist;**
 - **der Mieter gegen andere wesentliche Bestimmungen dieses Vertrages verstößt, insbesondere die Finanzierungsbeiträge oder das laufende Entgelt nicht pünktlich oder nicht vollständig bezahlt oder die vorgeschriebenen Vergebührungskosten dem Vermieter nicht ersetzt.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Ein nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG als Kündigungsgrund anzuerkennender Umstand muss überdies den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahe kommen (MietSlg 43.273).

Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da nicht jede unrichtige Angabe der Mieter über die Förderungswürdigkeit und nicht jeder Verstoß gegen wesentliche Bestimmungen des Vertrages als für den Vermieter wichtig und bedeutsam anzusehen ist bzw den im Gesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründen nahe kommt.

- **Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Mieter der Vermieterin die Wohnung in jenem Zustand, in dem diese Übernommen wurde, unter Berücksichtigung der mit der Nutzung verbundenen gewöhnlichen Abnutzung, geräumt von eigenen Fahrnissen besenrein und mit weißer Farbe frisch ausgemalt, zurückzustellen. ... Weist die Wohnung zum Zeitpunkt der Rückgabe Schäden auf, die nicht auf eine gewöhnliche Abnutzung zurückzuführen sind, bzw. wurde nicht frisch ausgemalt, dann ist die Vermieterin berechtigt, diese Schäden auf Kosten des**

Mieters beheben zu lassen. Bis zur Behebung dieser Schäden haftet der Mieter der Vermieterin auch für das entgangene Entgelt.

Verstoß gegen § 14a WGG und § 879 Abs 3 i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne der Verpflichtung, das Mietobjekt in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten, auf den Mieter, ohne dass dabei differenziert wird, ob es sich um ernste Schäden des Hauses handelt oder nicht. Die Klausel verstößt aus diesem Grund einerseits gegen § 14a WGG, im übrigen ist sie auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, da die gänzliche Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter sachlich nicht gerechtfertigt ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses mit weißer Farbe frisch ausgemalt zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Mieter ist zur Übernahme der zur Übergabe angebotenen Wohnung zum vereinbarten Termin verpflichtet.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m §§ 918f ABGB

Durch die Klausel wird das Recht des Mieters, die Übernahme der Wohnung bei Vorliegen von Mängeln zu verweigern und den Vermieter gemäß § 918f ABGB in Verzug zu setzen, ausgeschlossen, was die Klausel gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht.

- **Die verspätete Zahlung des Entgeltes berechtigt die Vermieterin pro Mahnung eine Gebühr von einem Zwölftel des Verwaltungskostensatzes gemäß der jeweils gültigen Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG 1979 sowie Verzugszinsen von 9% p.a. einzuheben sowie allfällige Kosten einer anwaltlichen Vertretung zu verrechnen.**

Verstoß gegen § 14 Abs 1 Z 6 WGG, § 23 WGG i.V.m. §§ 5, 6 Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) und § 5 Abs 2 Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO) sowie gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

a) Eine gemeinnützige Bauvereinigung darf gemäß § 14 Abs 1 Z 6 WGG zur Deckung der Verwaltungskosten einen Betrag in maximal der Höhe einheben, wie er per Verordnung (ERVO - ergangen aufgrund Verordnungsermächtigung in § 13 Abs 3 WGG) festgelegt wird. Zur Deckung der Kosten der ordentlichen Verwaltung darf maximal ein Pauschalbetrag gemäß § 6 ERVO verrechnet werden. Mit diesem Betrag – der über das laufende monatliche Entgelt eingehoben wird - sind alle im Zusammenhang mit der ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft anfallenden Aufwendungen der Bauvereinigung abgedeckt. Für die Verrechnung darüber hinaus gehender Kosten im Zusammenhang mit der ordentlichen Verwaltung bleibt kein Raum.

Unstrittig fällt das Mahnwesen in die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft. Die damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen sind bereits durch das Pauschalentgelt entsprechend § 6 ERVO abgedeckt, das mit dem laufenden Entgelt eingehoben wird; insofern sich die Bauvereinigung mit der inkriminierten Klausel für Mahnungen (Leistungen im Zusammenhang mit der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft) ein über den Pauschalbetrag i.S.d. § 6 ERVO hinausgehendes Entgelt („eine Gebühr von einem Zwölftel des Verwaltungskostensatzes gemäß der jeweils gültigen Entgeltrichtlinienverordnung zum WGG 1979“) sichert, widerspricht dies den genannten gesetzlichen Bestimmungen.

b) Überdies darf zur Deckung der gesamten Verwaltungskosten aller Baulichkeiten einer Bauvereinigung gemäß § 5 Abs 2 der Gebarungsrichtlinienverordnung nicht mehr verrechnet werden, als die Summe der sich aus § 6 ERVO jeweilig errechenbaren Pauschalhöchstbeträge.

Die Kosten von Mahnungen zählen jedenfalls zu den Verwaltungskosten einer Bauvereinigung. Insofern sich die Bauvereinigung mit der inkriminierten Klausel für Mahnungen (Leistungen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Liegenschaft) eine zusätzliche Vergütung, die über die Summe der gemäß § 6 ERVO jeweils errechenbaren Pauschalbeträge hinausgeht, sichert, widerspricht dies § 5 Abs 2 GRVO.

Beispiel: Hat eine gemeinnützige Bauvereinigung beispielsweise 10 Wohnhäuser mit jeweils 30 Wohnungen, also insgesamt 300 Wohnungen, so darf sie gem § 6 ERVO einen Betrag von 300 x 170,40 EURO pro Jahr an Verwaltungskosten verlangen. Dies bedeutet einen Betrag von insgesamt maximal EUR 51.120,-. Hebt die Bauvereinigung das Pauschale in all ihren Baulichkeiten voll ein (und das ist der Regelfall in der Praxis) und damit insgesamt für alle Baulichkeiten den Betrag von EURO 51.120,-, darf sie für die ihr entstehenden gesamten Verwaltungsaufwendungen (Mahnungen gehören jedenfalls dazu) keinerlei zusätzlichen Kosten, Entgelte und Ersätze von den Mietern verlangen (§ 5 Abs 2 Gebarungsrichtlinienverordnung in Verbindung mit § 6 der Entgeltrichtlinienverordnung).

c) Die Klausel ist gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB, da nicht nur die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Kosten, sondern auch alle darüber hinaus gehenden Kosten des Vermieters überwältzt werden sollen.

d) Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, da das Ausmaß der auf den Mieter überwältzten Kosten in keiner Weise bestimmt umschrieben wird.

- Aus der vom Vermieter nach Abschluss des Bauvorhabens gelegten Abrechnung über die Grund- und Baukosten des gesamten Bauvorhabens, **deren Richtigkeit und Vollständigkeit hiermit auch vom Mieter anerkannt wird**, ergibt sich ...

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB sowie § 18 Abs 3 WGG i.V.m. § 21 WGG

Die in der Klausel enthaltene „Tatsachenbestätigung“ soll die Beweislast im Sinne der Rechnungslegungspflicht vom Vermieter auf den Mieter überwälzen, was mit § 6 Abs 1 Z 11 KSchG unvereinbar ist und die Klausel deshalb unwirksam macht.

Da die Klausel dem Mieter Einwendungen gegen die vom Mieter gelegte Abrechnung durch ein fingiertes Anerkenntnis der Richtigkeit und Vollständigkeit abschneiden soll, ist sie auch sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen das mit § 18 Abs 3 WGG relativ zwingend gestellte Recht des Mieters, Einwendungen gegen die Höhe der dem Entgelt zugrunde gelegten gesamten Herstellungskosten (Grund- und Baukosten des gesamten Bauvorhabens) bzw gegen einen offenkundig unangemessenen Fixpreis zu erheben. Dieses Recht darf gemäß § 21 Abs 1 Z 1 WGG vertraglich nicht abbedungen werden.

- **Heiz- und Warmwasserkosten: Die Verrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt direkt durch die EVN. Zu diesem Zweck ist für jede Wohnung ein Wärmemengenzähler vorgesehen. Der Mieter ist verpflichtet, ein entsprechendes Abkommen mit der EVN abzuschließen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel schränkt die Dispositionsfreiheit des Mieters nicht nur insoweit ein, als sich dieser seinen Wärmelieferanten und die Form der Wärmeversorgung nicht aussuchen kann, sondern darüber hinaus dadurch, dass er die von diesem Wärmelieferanten vorgegebenen Vertragsbedingungen akzeptieren muss, da er ja keine andere Wahlmöglichkeit hat. Dies macht die Klausel offenkundig gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Geringfügige Gebrauchsbeeinträchtigungen bewirken keine Entgeltminderung, sofern sie nicht auf ein Verschulden der Vermieterin zurückzuführen sind.**

Verstoß gegen §§ 1096 ABGB und 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Der Mieter bestätigt, dass der vereinbarte Fixpreis im Verhältnis zu gleichartigen freifinanzierten Objekten als angemessen anzusehen ist.**

Verstoß gegen § 18 Abs 3a WGG

Die Klausel zielt darauf ab, dem Mieter die ihm gemäß § 18 Abs 3a WGG zustehenden Einwendungen gegen die Höhe des Fixpreises wegen offenkundiger Unangemessenheit abzuschneiden und ihm damit die Möglichkeit der gerichtlichen Geltendmachung zu nehmen bzw. erheblich zu erschweren. Die Klausel ist daher mit der zwingend gestellten Bestimmung des § 18 Abs 3a WGG unvereinbar.

- **Sofern keine andere Vereinbarung schriftlich in diesem Vertrag oder einem Anhang dazu getroffen wurde, sind sämtliche Finanzierungsbeiträge vor Übergabe der Wohnung an den Vermieter zu bezahlen.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die nicht fristgerechte Begleichung des Finanzierungsbeitrages stellt einen Kündigungsgrund dar.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Ein nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG als Kündigungsgrund anzuerkennender Umstand muss den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen überdies nahe kommen (MietSlg 43.273). Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da eine (lediglich) nicht fristgerechte Begleichung des Finanzierungsbeitrages nicht als für den Vermieter wichtig und bedeutsam i.S.d. § 30 Abs 2 Z 13 MRG anzusehen ist und den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen überdies nahe kommt. So sieht etwa § 30 Abs 2 Z 1 MRG eine Kündigung durch den Vermieter bei nicht fristgerechter Bezahlung des Mietzinses nur nach erfolgter Mahnung und erfolglosem Verstreichen einer weiteren Frist von mindestens acht Tagen vor.

- **Soferne keine andere Vereinbarung schriftlich in diesem Vertrag getroffen wurde, gilt jener Zustand der Wohnung als vertragsgemäß, in dem sich die Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung durch den Mieter befunden hat.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 9 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel enthält auch eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Die Vermieterin schließt für die Wohnhausanlage eventuell eine Sturmschaden- Glasbruch und Katastrophenversicherung ab. Der Mieter erklärt sich einverstanden damit, dass diese Kosten über die Betriebskosten verrechnet werden.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben. Mit der genannten Klausel wird die Tragung der Kosten der Sturm- und Glasbruchversicherung ohne das in der genannten Gesetzesbestimmung vorgesehene Erfordernis der mehrheitlichen Zustimmung aller Mieter auf den Mieter überwältzt.

Mit obiger Klausel wird versucht, die Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung auf eigene Kosten in gutem Zustand zu erhalten, allfällige Beschädigungen unverzüglich auf eigene Kosten zu beheben und bei Auflösung des Bestandverhältnisses das Bestandobjekt samt Zubehör in ebensolchem Zustand, unter Berücksichtigung der durch übliches Bewohnen eingetretenen Abnutzung, der Vermieterin zu übergeben.**

Verstoß gegen § 14a WGG und § 879 Abs 3 i.V.m § 1096 ABGB

Die Klausel verletzt die zwingende Bestimmung des § 14a WGG, wonach die Verpflichtung zur Behebung ernster Schäden des Hauses den Vermieter trifft und nicht auf den Mieter überwältzt werden darf.

Die Klausel überwältzt die Erhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB zur Gänze auf den Mieter, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Allfällige Schäden, die durch eine nicht widmungsgemäße Verwendung der Wohnung oder anderer Teile der Liegenschaft durch den Mieter entstehen, sind von diesem auf eigene Kosten zu beheben, wobei dem Verhalten des Mieters das Verhalten der in seinem Haushalt lebenden Personen, seiner Besucher sowie all jener Personen, auf deren Verhalten der Mieter einwirken könnte, es aber unterlässt, gleichgestellt ist.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 14a WGG sowie § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 14a WGG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

Insofern die Klausel eine Haftung des Mieters für alle Schäden vorsieht, die aus einer widmungswidrigen Verwendung der Wohnung oder anderer Teile der Liegenschaft durch Besucher sowie all jener Personen, auf deren Verhalten der Mieter einwirken könnte, es aber unterlässt, entstehen, ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Damit hätte der Mieter ja selbst für das Verhalten der Erfüllungsgehilfen des Vermieters, denen er – wenn etwa Handwerker im Auftrag des Vermieters die Wohnung des Mieters betreten, um eine dem Vermieter obliegende Erhaltungsarbeit durchzuführen – den Zutritt gestatten muss, zu haften.

Unklar sind überdies sowohl das Ausmaß der „Haftung“ als auch der Kreis der Personen, für den diese Haftung vorgesehen wird; das macht die Klausel auch intransparent und unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

- **Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Wiederherstellung von Schäden, die aufgrund der Verletzung dieses Vertragspunktes entstanden sind, nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt nach entsprechender Nachfristsetzung die Schadensbehebung auf Kosten des Mieters selbst zu veranlassen. Aus dieser Berechtigung der Vermieterin ist aber keine Verpflichtung ableitbar, bei auftretenden Schäden den schuldtragenden Verursacher festzustellen und diesem gegenüber Schadensbehebungskosten geltend zu machen. Die Vermieterin ist vielmehr dazu berechtigt, zur Schadensbehebung notwendige Auslagen im Rahmen der Jahresabrechnung zu verrechnen, sofern die Person des Schädigers nicht ohne weiteren Aufwand mit Sicherheit feststellbar ist.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. 23 WGG

a) Die Klausel ist unklar, weil der Bauvereinigung einerseits das Recht zustehen soll, die Schadensbehebung auf Kosten des einzelnen Mieters veranlassen zu können, andererseits die Bauvereinigung berechtigt wird, die zur Schadensbehebung notwendigen Auslagen im Rahmen der Jahresabrechnung (also mittelbar allen Mietern gemeinsam, daher dem einzelnen Mieter nur anteilig) zu verrechnen.

b) Durch den zweiten Satz der Klausel versucht sich die Vermieterin von ihrer Verpflichtung freizuzeichnen, bei auftretenden Schäden den schuldtragenden Verursacher festzustellen und diesem gegenüber Schadensbehebungskosten geltend zu machen; stattdessen sollen die Kosten vom Mieter (erster Satz der Klausel) oder von allen Mietern (dritter Satz der Klausel) getragen werden; dies ist gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Entgegen dem Klauseltext besteht im Sinn des § 23 WGG und auch aus den Pflichten des Vermieters aus dem Mietvertrag heraus die Verpflichtung der Bauvereinigung, mit zweckmäßigem und wirtschaftlichem Aufwand festzustellen, welche Person allenfalls derartige Beschädigungen verursacht hat und dieser gegenüber die Schadensbehebungskosten geltend zu machen.. Die Bauvereinigung hat ihre Vertragspartner (den/die Mieter) möglichst davor zu schützen, dass diese mit Kosten der Behebung von Schäden finanziell belastet werden, die andere Personen zu vertreten haben.

- **Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandobjektes sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (§ 20 WGG i.V.m. § 9 MRG) nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 3 KSchG und 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

- **Die Vermieterin kann ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass sich der Mieter dazu verpflichtet, nach Beendigung des Mietvertrages den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG

Die Klausel sieht eine Verpflichtung des Hauptmieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes über das gemäß § 9 Abs 3 MRG zwingend geregelte Ausmaß hinaus vor.

- **Der Mieter hat Anspruch auf Ersatz seiner Investitionen in die Wohnung nach den Vorschriften des WGG (§ 20 Abs. 5). Allfällige Ansprüche nach anderen gesetzlichen Bestimmungen werden einvernehmlich ausgeschlossen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB und § 1097 ABGB i.V.m § 14a WGG

Durch die Klausel werden die dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und damit rechtsunwirksam.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Die Anbringung von Hinweisschildern, Reklametafeln etc., die Errichtung von Antennen- und SAT-Anlagen sowie auch jede geringfügige Änderung an den allgemeinen Teilen des Hauses bedarf einer vorherigen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieterin.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Vereinbarung (Zustimmung) durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

- **Die laufende Instandhaltungspflicht des § 1096 ABGB für die Wohnung und deren Einbauten (Heizung, Leitungen, Bad, etc.) trifft, außer es handelt sich um ernste Schäden am Gebäude, den Mieter.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Im Interesse der Erhaltung des Gebäudes notwendige Arbeiten (Erhaltungsarbeiten, bauliche Veränderungen, Verbesserungsarbeiten) können von der Vermieterin jederzeit gesetzt werden. Der Mieter ist verpflichtet, diese Arbeiten, auch soweit sie über das von ihm gemietete Bestandsobjekt durchgeführt werden müssen, jederzeit gegen rechtzeitige Vorankündigung zuzulassen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel sieht eine Duldungspflicht des Mieters für jegliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vor, was mit § 8 Abs 2 MRG und dem dort zwingend festgelegten Ausmaß der vom Mieter zuzulassenden, vorübergehenden Benützung seines Mietgegenstandes zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nicht vereinbar ist; die Klausel ist daher gesetzwidrig.

- **Er ist verpflichtet, die von den Arbeiten betroffenen Räumlichkeiten für die von der Vermieterin beauftragten Personen zugänglich zu halten und verzichtet im voraus auf die Geltendmachung allfälliger Mietzinsminderungs- und Schadenersatzansprüche, außer bei grobem Verschulden der Vermieterin.**

Verstoß gegen §§ 1096 ABGB, 6 Abs 1 Z 9 KSchG und 9 KSchG sowie § 8 Abs 3 MRG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

Die Klausel verstößt weiters gegen § 8 Abs 3 MRG, der in jedem Fall einer wesentlichen Beeinträchtigung des Mieters in seinem Mietrecht durch die Arbeiten den verschuldensunabhängigen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung vorsieht.

- **Der Vermieterin steht das Recht zu, durch Beauftragte das Bestandsobjekt sowie sämtliche dazugehörigen Räumlichkeiten zu angemessener Tageszeit zur Prüfung dessen Zustandes gegen zumindest 8-tägige Ankündigung im voraus besichtigen zu lassen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **In dringenden Fällen ist der Vermieterin der Zutritt zum Bestandsobjekt zu jeder Tages- und Nachtzeit zu gestatten, insbesondere dann, wenn dies zur Hintanhaltung von Schäden am Gebäude oder für andere Bewohner des Hauses erforderlich ist.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Der Mieter ist verpflichtet, die Bestimmung der jeweiligen Hausordnung, soweit sie das Zusammenleben in der Wohnhausanlage regeln, zu beachten und einzuhalten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG

Dem Vermieter wird durch die Klausel die Möglichkeit der Vertragsänderung durch Änderung der Hausordnung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.

- **Die Nichtbefolgung der jeweiligen Hausordnung gilt als vertragswidriger Gebrauch der Wohnung und berechtigt die Vermieterin zur Aufkündigung (§ 2 Abs. 2 dieses Vertrages i.V.m. § 30 Abs. 2 Ziff 13 MRG)**

Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG und § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Dem Vermieter wird durch die Klausel die Möglichkeit der Vertragsänderung durch Änderung der Hausordnung eingeräumt, ohne dass dies im einzelnen ausverhandelt wurde; die Klausel verstößt deshalb gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG.

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Ein nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG als Kündigungsgrund anzuerkennender Umstand muss überdies den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahe kommen (MietSlg 43.273). Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da nicht jede Nichtbefolgung der Hausordnung als für den Vermieter wichtig und bedeutsam i.S.d. § 30 Abs 2 Z 13 MRG anzusehen ist oder den im Mietrechtsgesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründen nahe kommt.

- **Ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Vermieterin ist dem Mieter gänzlich oder teilweise eine Untervermietung, gleich zu welchem Entgelt, nicht gestattet.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, § 11 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel schließt die Untervermietung/ Weitergabe auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen des § 11 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

- **Der Mieter ist auch nicht berechtigt, ohne schriftliche Zustimmung der Vermieterin die Rechte aus diesem Vertrag gänzlich oder teilweise an Dritte abzutreten.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 12 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 12 MRG, der dem Hauptmieter einer Wohnung in bestimmten Fällen das Recht einräumt, seine Hauptmietrechte ohne Zustimmung der Vermieterin an nahe Angehörige abzutreten.

- **Sollte der Mieter gegen die Bestimmungen verstoßen, ist die Vermieterin zur Aufkündigung dieses Vertrages berechtigt, er hat die Vermieterin aber auch hinsichtlich aller Schäden (z.B. aus der Kündigung der Förderung), die dieser daraus entstehen könnten, schad- und klaglos zu halten.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Die Klausel versucht, das Kündigungsrecht des Vermieters im Fall der Untervermietung über die in § 30 Abs 2 Z 4 MRG vorgesehenen Kündigungsgründe hinaus auszudehnen bzw für den Fall der Mietrechtsabtretung i.S.d. § 12 MRG vorzusehen, was mit § 30 Abs 2 Z 13 MRG nicht vereinbar ist; die Klausel ist daher unwirksam.

- **Bei Tod des Mieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen, derzeit ist gemäß § 20 WGG § 14 MRG anzuwenden. Die Vermieterin ist jedoch zur Aufkündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn nicht förderungswürdige Personen im Sinn der Bestimmungen des NÖ WFG nach dem Mieter in den Mietvertrag eintreten. Dies wird als Kündigungsgrund vereinbart.**

Verstoß gegen § 14 MRG, § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Durch die Klausel soll ermöglicht werden, dass ein gemäß § 20 WGG i.V.m § 14 MRG in den Mietvertrag eintretender naher Angehöriger des verstorbenen Mieters trotz Vorliegens aller in § 14 MRG genannter gesetzlicher Voraussetzungen gekündigt werden kann. Damit wird jedoch der Schutzzweck des § 14 MRG in unzulässigem Ausmaß eingeschränkt. Man denke etwa an den Fall, dass ein Minderjähriger in den Mietvertrag eintritt, der jedoch als nicht förderungswürdige Personen im Sinn der Bestimmungen des NÖ WFG gilt, da er – mangels Einkommen - die Mindesteinkommengrenzen nach den Wohnbauförderungsbestimmungen nicht erfüllt.

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Ein nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG als Kündigungsgrund anzuerkennender Umstand muss überdies den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahe kommen (MietSlg 43.273). Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da der Eintritt einer nicht förderungswürdige Personen im Sinn der Bestimmungen des NÖ WFG in den Mietvertrag nicht als für den Vermieter wichtig und bedeutsam anzusehen ist bzw den im Gesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründen nicht nahe kommt.

- **Alle darüber hinausgehenden durch den Abschluss des Mietvertrages verursachten Kosten und Gebühren (wie die Rechtsgeschäftsgebühren) gehen zu Lasten des Mieters.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

- **Der Mieter hat unter den gesetzlichen Voraussetzungen (derzeit §§ 15b ff WGG) nach insgesamt 10-jähriger Miet- oder Nutzungsdauer (gerechnet ab dem in § 1 Abs. 1 genannten Termin des Erstbezuges) einen Anspruch auf nachträgliche Übertragung der Wohnung in sein Wohnungseigentum, falls der Mieter die im Mietvertrag festgelegten Zahlungen pünktlich und vollständig leistet und das Mietverhältnis zu dem Termin, zu dem er dieses Recht ausübt, noch aufrecht ist.**

Verstoß gegen § 39 Abs 21a WGG bzw § 15c Z 1 WGG

a) Für vor dem 30.06.2000 mit Förderungsmitteln errichtete Mietwohnungen – wie im vorliegenden Vertrag - sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Übertragung von Mietobjekten in das Wohnungseigentum der Mieter in § 39 Abs 21a WGG normiert:

Der Wohnungseigentumsübertragungsanspruch besteht dann, wenn die Bauvereinigung die auf die Wohnung entfallenen Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei (bzw fünf) Jahre ab erstmaligem Bezug (in der Regel also vom Erstmieter) neben dem Entgelt eingehoben hat.

Durch die inkriminierte Klausel wird dem Mieter der Anspruch auf die nachträgliche Übertragung des Mietobjektes in das Wohnungseigentum jedoch nur dann eingeräumt, wenn er die im Mietvertrag festgelegten Zahlungen pünktlich und vollständig leistet.

Entsprechend der inkriminierten Klausel würde der Anspruch des Mieters auf nachträgliche Wohnungseigentumsübertragung entfallen, wenn er seine Zahlungen nicht fristgerecht (vor Übergabe der Wohnung – vgl § 5 Abs 1 letzter Satz des Mietvertrages) tätigt. Das Gesetz gewährt dem Mieter jedoch – unabhängig von der Einhaltung einer allenfalls vertraglich vereinbarten Zahlungsfrist – den Anspruch auf nachträgliche Wohnungseigentumsübertragung, wenn die Bauvereinigung die auf die Wohnung entfallenen Grundkosten zum überwiegenden Teil innerhalb der ersten drei (bzw fünf) Jahre ab erstmaligem Bezug neben dem Entgelt eingehoben hat. Damit erweist sich diese Klausel als gesetzwidrig.

Auch wenn der Mieter den von der Vermieterin eingeforderten Finanzierungsbeitrag (darin enthalten auch die auf seinen Mietgegenstand entfallenden Grundkosten) nicht pünktlich und nicht vollständig leistet, aber er (oder sein Vormieter) binnen drei (fünf) Jahren ab dem erstmaligen Bezug die auf seinen Mietgegenstand entfallenden Grundkosten zum überwiegenden Teil bezahlt (hat), liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Übertragung des Mietobjektes in das Wohnungseigentum gemäß § 39 Abs 21a WGG vor.

b) Für nach dem 30.06.2000 mit Förderungsmitteln errichtete Mietwohnungen sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die nachträgliche Übertragung von Mietobjekten in das Wohnungseigentum der Mieter in § 15c Z 1 WGG normiert:

Es wird – hinsichtlich der Einmalzahlung - lediglich darauf abgestellt, ob aus Anlass der erstmaligen Überlassung ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben worden ist. Entscheidend ist, ob ein derartiger Betrag bei der erstmaligen Überlassung von der Bauvereinigung gefordert bzw mit der Bauvereinigung vereinbart wird.

Als Konsequenz des Zahlungsverzuges des Mieters stehen der Bauvereinigung nach allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen Verzugszinsen und allenfalls weitere Schadenersatzansprüche zu. Die Vereinbarung des Entfalls des Anspruchs auf nachträgliche Wohnungseigentumsübertragung als weitere Konsequenz des Zahlungsverzuges des Mieters ist jedoch sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Im übrigen handelt es sich bei gegenständlichem Mietvertragsformular um ein bei einer Weitervermietung (nicht anlässlich der erstmaligen Überlassung) verwendetes Formular. Hier ist ein eventueller Zahlungsverzug des Mieters mit seinem Finanzierungsbeitrag für seinen sich auf § 15c Z 1 WGG gründenden Anspruch auf Wohnungseigentumsübertragung rechtlich irrelevant.

Lagen die gesetzlichen Voraussetzungen vor – wurde aus Anlass der erstmaligen Überlassung ein Einmalbetrag im Ausmaß von mehr als 50 € pro Quadratmeter Nutzfläche eingehoben – kann ein daraus resultierender zwingender Anspruch des Nachmieters auf Wohnungseigentumsübertragung im Vereinbarungsweg – auch nicht wegen Säumigkeit mit der Bezahlung seines Finanzierungsbeitrages - nicht mehr abbedungen werden. Die Klausel erweist sich somit auch als § 15c Z 1 WGG widersprechend.

- **Es wird vereinbart, dass bei der Preisbildung das Vorliegen eines aufrechten Mietverhältnisses als wertbildender Umstand nicht berücksichtigt werden soll.**

Verstoß gegen § 15d WGG i.V.m. § 21 WGG

§ 39 Abs 21 WGG i.V.m. § 39 Abs 21a WGG sehen die Geltung der neuen Preisberechnungsvorschrift (§ 15d idF der WRN 2002) auch bei den vor dem 30.06.2000 mit Förderungsmitteln errichteten Optionsmietwohnungen vor. Gemäß § 15d WGG in der geltenden Fassung kann von der Bauvereinigung ein Fixpreis angeboten werden, der jedoch der gerichtlichen Kontrolle unterliegt (§ 15d Abs 2 WGG). Werden Einwendungen gegen die offenkundige Unangemessenheit des angebotenen Fixpreises erhoben und erweisen sich diese Einwendungen als erfolgreich (wird also die offenkundige Unangemessenheit festgestellt), hat das Gericht den Preis unter Bedachtnahme auf die Grundsätze des § 23 WGG auf der Grundlage des Verkehrswertes unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände im Zeitpunkt des Antrages festzusetzen.

§ 15d WGG ist durch § 21 Abs 1 Z 1 WGG relativ zwingend gestellt. Damit hat aber der Mieter den Anspruch, dass in einem gerichtlichen Verfahren gemäß § 15d Abs 2 WGG das Gericht den Preis unter Berücksichtigung aller wertbildenden Umstände festsetzt, auch unter Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Mietverhältnisses. Ein in der inkriminierten

Klausel dem Mieter aufgezwungener Vorausverzicht auf die Berücksichtigung des Vorliegens eines aufrechten Mietverhältnisses als wertbildender Umstand verstößt somit gegen § 15d WGG idgF.

- **Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Vertrag 19

- **Neben den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes können weitere Kündigungsgründe geltend gemacht werden, wie z.B. die nicht vollständige Bezahlung der anteiligen Bau-, Grund- und Aufschließungskosten.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Ein nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG als Kündigungsgrund anzuerkennender Umstand muss den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahe kommen (MietSlg 43.273). Diese Bedingungen erfüllt die inkriminierte Klausel nicht, da nicht jede nicht vollständige Bezahlung von vom Mieter zu zahlenden anteiligen Bau-, Grund- und Aufschließungskosten als für den Vermieter wichtig und bedeutsam i.S.d. § 30 Abs 2 Z 13 MRG anzusehen ist oder den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahe kommt. So sieht etwa § 30 Abs 2 Z 1 MRG eine Kündigung durch den Vermieter bei Nichtbezahlung des Mietzinses nur nach erfolgter Mahnung und erfolglosem Verstreichen einer Frist von mindestens acht Tagen vor.

Überdies werden die zur Kündigung berechtigenden Umstände in der Klausel gar nicht abschließend genannt.

- **Zeit, Art und Ort der Zahlung bestimmt der Vermieter.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Durch die Klausel räumt sich die Vermieterin das einseitige Gestaltungsrecht ein, entgegen vertraglichen Vereinbarungen oder dispositiven Bestimmungen (so etwa § 904f ABGB), Zeit, Art und Ort der Leistungen der Mietzinszahlungen des Mieters zu bestimmen. Aufgrund dieser Klausel hat die Vermieterin die Möglichkeit, die Zahlungsmodalitäten in einer für sie vorteilhaften (zB Vorausleistungspflicht, Lastschriftverfahren) bzw. für den Mieter beschwerlichen (Barzahlung an einem bestimmten Ort) Art und Weise abzuändern, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Der Mieter haftet dem Vermieter für alle durch verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Die Zustellung aller Art erfolgt an die Adresse des Mietgegenstandes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 3 KSchG

Gemäß § 6 Abs 1 Z 3 KSchG sind Vertragsbestimmungen nichtig, wonach eine für den Verbraucher rechtlich bedeutsame Erklärung des Unternehmers als zugegangen gilt, obwohl sie dem Verbraucher nicht zugegangen ist. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn die Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Verbrauchers erfolgt ist und der Verbraucher entgegen vertraglicher Verpflichtung dem Unternehmer eine Änderung seiner Anschrift nicht bekannt gegeben hat. Die Klausel ist deshalb mit § 6 Abs 1 Z 3 KSchG nicht vereinbar, da ein Zugang für den Fall fingiert wird, dass der Unternehmer rechtlich bedeutsame Erklärungen an die Adresse der vertragsgegenständlichen Wohnung schickt, obwohl es sich dabei um keine Abgabestelle des Verbrauchers mehr handelt und der Verbraucher dem Unternehmer auch seine neue Anschrift bekannt gegeben hat.

- **Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich der Betriebskosten) ist ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters stehen und gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt wurden.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem gemäß § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus.

- **Der Mieter stimmt dem Abschluss von angemessenen Versicherungen des Hauses gegenüber aller Art zu.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen. Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten

späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Mit der genannten Klausel wird die implizit die Tragung der Kosten der Sturm- und Glasbruchversicherung ohne das im Gesetz vorgesehene Erfordernis der mehrheitlichen Zustimmung aller Mieter auf den Mieter überwältzt.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Im Falle der Kündigung ist eine Stornogebühr in der Höhe des dreifachen Jahresverwaltungskostensatzes für Wohnungen plus gesetzliche Mehrwertsteuer zu entrichten.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 27 Abs 1 MRG

Stornogebühren stellen eine Art der Vertragsstrafe dar, die für den Fall vereinbart werden, dass ein Vertragspartner vom Vertrag absteht, ohne dass ein gesetzliches oder vertragliches Rücktrittsrecht zusteht. Die gegenständliche Klausel sieht ein Stornogebühr jedoch für den Fall der vertragsgemäßen Kündigung des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis sowohl von Seiten des Mieters als auch von Seiten des Vermieters vor. Eine derartige Gebühr ist sachlich nicht gerechtfertigt und ihre Vereinbarung daher gröblich benachteiligend und unwirksam gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

Darüber hinaus handelt es sich auch um eine Klausel, die i.S.d. § 27 Abs 1 MRG ungültig und verboten ist. Der Mieter wird zu einer Leistung verpflichtet, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang steht; es handelt sich somit um eine verbotene Vereinbarung i.S.d. § 27 Abs 1 Z 5 MRG (MietSlg 47.552).

- **Zieht der Mieter in den ersten 30 Tagen nach Einzugstermin nicht ein und hat er auch bis dahin das fällige Benützungsentgelt nicht bezahlt, so verliert er die Rechte aus diesem Vertrag. Die ... (Vermieterin) ist dann berechtigt, über die Wohnung anderwertig zu verfügen, jedoch ist der Mieter für das ausfallende Benützungsentgelt schadenersatzpflichtig.**

Verstoß gegen § 29 MRG i.V.m. §§ 20, 21 WGG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 1 WGG sind Vereinbarungen einer Bauvereinigung mit einem Mieter insoweit rechtsunwirksam, als sie zum Nachteil des Vertragspartners der Bauvereinigung von den Bestimmungen der §§ 13 bis 15, 15b bis 20 und 22 WGG abweichen. Gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG ist u.a. § 29 MRG auch auf Mietverhältnisse mit gemeinnützigen Bauvereinigungen anwendbar.

§ 29 MRG bestimmt, dass ein Mietvertrag nur durch Aufkündigung, Untergang des Mietgegenstandes (wenn und soweit eine Pflicht zur Wiederherstellung nicht besteht), Zeitablauf, vorzeitige Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB) oder vorzeitige Auflösung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB) aufgelöst wird. Die in der inkriminierten Klausel

getroffene Vereinbarung über ein „Verlieren der Rechte aus diesem Vertrag“ geht über den reaktiv zwingenden Inhalt des § 29 MRG hinaus und ist daher gesetzwidrig.

- **Der Mieter haftet in diesem Ausmaß für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes oder aus mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm wohnenden Angehörigen sowie von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen und Besucher entstehen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 14a WGG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 14a WGG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

Insofern die Klausel eine Haftung des Mieters für alle Schäden vorsieht, die aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes durch von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen und Besucher entstehen, ist sie auch intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG, da der gewählte Begriff der „aufgenommenen Personen und Besucher“ unklar ist. Darin kann überdies die Vereinbarung einer Haftung des Mieters für Erfüllungsgehilfen des Vermieters – wenn etwa Handwerker im Auftrag des Vermieters die Wohnung des Mieters betreten, um eine dem Vermieter obliegende Erhaltungsarbeit durchzuführen – erblickt werden, weshalb die Klausel auch aus diesem Grund als gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB zu werten ist.

- **Wird die Behebung solcher Schäden innerhalb angemessener Frist vom Vermieter veranlasst, so kann der Mieter, soweit das Bestandsobjekt noch zum bedungenen Gebrauch geeignet und der Schaden nicht auf grobes Verschulden des Vermieters oder seiner Erfüllungsgehilfen zurückzuführen ist, aus den mit dem Schaden oder Gebrechen allfällig verbundenen Beeinträchtigungen keinerlei Ansprüche ableiten.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung im frisch gefärbelten Zustand zu übergeben.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1109 ABGB

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses frisch gefärbelt zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Beabsichtigte Veränderungen des Mietgegenstandes hat der Mieter dem Vermieter anzuzeigen. Sie dürfen nur mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig.

- **Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, besonders zur Anwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von ernsten Schäden des Hauses kann der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat solche Arbeiten zu dulden und muss die betroffenen Räume zugänglich halten. Hindert oder verzögert er die Ausführung solcher Arbeiten, hat er den dadurch entstandenen Schaden zu tragen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel sieht eine Duldungspflicht des Mieters für jegliche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten vor, was mit § 8 Abs 2 MRG und dem dort zwingend festgelegten Ausmaß der vom Mieter zuzulassenden, vorübergehenden Benützung seines Mietgegenstandes zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten nicht vereinbar ist; die Klausel ist daher gesetzwidrig.

- **Der Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietgegenstandes stimmt der Mieter zu.**

Verstoß gegen § 4 Abs 4 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Eine vorweg und pauschal erklärte Zustimmung des Mieters zur Durchführung von (nützlichen) Verbesserungen innerhalb des Mietgegenstandes widerspricht dem Schutzzweck des § 4 Abs 4 MRG; eine derartige Erklärung ist deshalb unzulässig; jedenfalls ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Soweit der Mieter die Arbeiten dulden muss, kann er weder den Mietzins mindern, noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, noch Schadenersatz verlangen. Diese Rechte stehen ihm jedoch zu, wenn es sich um Arbeiten handelt, die den Gebrauch der Wohnung ganz ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.**

Verstoß gegen § 1096 ABGB, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 9 KSchG

Durch die Klausel wird der von § 1096 ABGB zwingend gestellte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters abbedungen.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

Da die Klausel auch auf gewährleistungspflichtige Mängel Anwendung findet, enthält sie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

- **Um- und Einbauten, insbesondere Installationen in der Wohnung, dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis der ... (Vermieterin) vorgenommen und wieder beseitigt werden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

- **Der Mieter kann Einrichtungen, mit denen er die Räume versehen hat, wegnehmen, ist jedoch verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 3 MRG

Gemäß § 9 Abs 3 MRG darf der Vermieter seine Zustimmung zu Veränderungen nur dann von der Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen, wenn es sich um wesentliche Veränderungen handelt, die nicht im § 9 Abs 2 MRG angeführt sind. Die Klausel verstößt daher gegen § 9 Abs 3 MRG, da sie eine Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes auch im Falle sonstiger (nicht wesentlicher oder der in § 9 Abs 2 angeführten) Veränderungen vorsieht.

- **Der Mieter ist ohne ausdrückliche schriftliche Erlaubnis des Vermieters zu einer Untervermietung der gemieteten Räume nicht berechtigt.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, § 11 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel schließt die Untervermietung auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen des § 11 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmung des § 11 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

- **Der Mieter verpflichtet sich, die Überlassung seiner Mietrechte soweit sie gesetzlich zulässig sind, dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und haftet für alle Folgen der Unterlassung.**

Verstoß gegen § 11 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Insoweit eine Untervermietung gemäß § 11 MRG zulässig ist, verstößt die in der Klausel vorgesehene Anzeigepflicht gegen § 11 MRG, der eine derartige Anzeigepflicht nicht vorsieht.

Die Formulierung „die Überlassung seiner Mietrechte, soweit sie gesetzlich zulässig sind“ verschleiert dem Mieter das Ausmaß der zulässigen Untervermietung, was die Klausel intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG macht.

- **Ohne vorherige schriftliche Erlaubnis des Vermieters sind unzulässig:**
 - die Anbringung von Vorrichtungen und Aufschriften zu Reklamezwecken
 - die Anbringung von Außenantennen, Blumenkästen und dgl.

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der nur bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Erlaubnis durch den Vermieter vorsieht.

- **Ist eine Gemeinschaftsantenne oder ein Kabelanschluss vorhanden, so sind nur diese zu benützen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Gemäß § 9 Abs 1 MRG kann der Vermieter seine Zustimmung zu einer vom Hauptmieter beabsichtigten wesentlichen Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes nicht verweigern, wenn die in § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG genannten Voraussetzungen vorliegen. Das

generelle Untersagen der Anbringung von SAT-Antennen ist daher mit § 9 Abs 1 MRG nicht vereinbar.

Das Vorhandensein einer Gemeinschaftsantenne oder eines Kabelanschlusses kann dem Mieter das Recht auf Anbringung einer eigenen Außenantenne (Parabolantenne) nicht von vornherein und in jedem Fall verwehren (5 Ob 140/00z) .

- **Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung sowie der für Anlagen und Gemeinschaftseinrichtungen besonders getroffenen Bestimmungen, die beide zur Kenntnis genommen wurden. Er haftet für die Befolgung durch seine Mitbewohner und alle in seiner Wohnung verkehrenden Personen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Soweit es überhaupt gerechtfertigt erscheint, den Mieter für das Verhalten anderer Personen haften zu lassen, für deren Verhalten er nicht ohnehin aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (so etwa § 1313a ABGB) einzustehen hat, ist es jedenfalls sachlich nicht gerechtfertigt, seine Haftung für alle Personen, „die in seiner Wohnung verkehren“, vorzusehen.

Unklar ist sowohl das Ausmaß der „Haftung“ als auch der Kreis der Personen, für die diese Haftung vorgesehen wird; das macht die Klausel auch intransparent und unwirksam gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

- **Dem Vermieter oder seinen Beauftragten sind die Mieträume zur angemessenen Tageszeit zugänglich zu machen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Der Mieter hat daher Vorsorge zu treffen, dass im Falle der Gefahr das Mietobjekt zugänglich, andernfalls er für alle dadurch entstehenden Kosten und Schäden, insbesondere im Zusammenhang mit der Öffnung des Bestandobjektes haftet.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel hat die Funktion, die Kosten einer notwendigen Öffnung des Mietgegenstandes pauschal auf den Mieter zu überwälzen. Es ist dem Mieter aber nicht zumutbar, für jeden Fall seiner Abwesenheit Vorkehrungen für die jederzeitige Zugänglichkeit des Mietgegenstandes zu treffen. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

- **Die Kosten der Vertragserrichtung und die Gebühren trägt der Mieter.**

Verstoß gegen §§ 879 Abs 3 ABGB, 6 Abs 3 KSchG und § 27 MRG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Überwälzung der Kosten der Errichtung des Mietvertrages auf den Mieter stellt eine nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG unzulässige vertragliche Vereinbarung dar.

Vertrag 20

- **Der Mieter ist verpflichtet, den Garten in ordnungsgemäÙem Zustand zu erhalten und die jeweils nach gärtnerischen Gesichtspunkten notwendigen MaÙnahmen zeitgerecht durchzuführen.**

VerstoÙ gegen § 14a WGG und § 879 Abs 3 i.V.m. §§ 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters im Sinne der Verpflichtung, das Mietobjekt samt mitgemieteter Nebenflächen in gutem und brauchbarem Zustand zu erhalten, auf den Mieter, ohne dass dabei differenziert wird, ob es sich um ernste Schäden des Hauses handelt oder nicht. Die Klausel verstoÙt aus diesem Grund einerseits gegen § 14a WGG, im übrigen ist sie auch gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, da die gänzliche Überwälzung der den Vermieter gemaÙ § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter sachlich nicht gerechtfertigt ist.

- **In diesem Hausgarten dürfen keine Baum-, sondern nur Strauchpflanzungen, letztere jedoch lediglich bis zu einer Maximalhöhe von 1,80m vorgenommen werden. Es ist nicht gestattet, Gartenhutten jedweder Art aufzustellen.**

VerstoÙ gegen § 9 Abs 1 MRG

GemaÙ § 9 Abs 1 MRG kann der Vermieter seine Zustimmung zu einer vom Hauptmieter beabsichtigten wesentlichen Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes nicht verweigern, wenn die in § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG genannten Voraussetzungen vorliegen. Der Mieter ist unter den im § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG genannten Voraussetzungen zur Baumpflanzung bzw zum Aufstellen einer Gartenhütte berechtigt.

- **Hievon ausgenommen sind lediglich Boxen für diverse Gartengeräte, wobei das Aufstellen einer Box der vorhergehenden schriftlichen Genehmigung durch die Vermieterin bedarf.**

VerstoÙ gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstoÙt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstoÙt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht. Überdies kann der Vermieter eine vom Hauptmieter angezeigte wesentliche Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes nicht ablehnen, wenn die in § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG genannten Voraussetzungen vorliegen.

- **Es ist dem Mieter untersagt im Hausgarten ein Schwimmbecken aufzustellen oder ein solches unter Erdniveau zu errichten sowie Biotop jeglicher Art anzulegen.**

Verstoß gegen § 9 Abs 1 MRG

Gemäß § 9 Abs 1 MRG kann der Vermieter seine Zustimmung zu einer vom Hauptmieter beabsichtigten wesentlichen Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes und der mitgemieteten Nebenflächen nicht verweigern, wenn die in § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG genannten Voraussetzungen vorliegen. Der Mieter ist unter den im § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG genannten Voraussetzungen zur Aufstellung eines Schwimmbeckens und zur Anlage eines Biotops berechtigt.

- **Sofern Gemeinschaftseinrichtungen, wie beispielsweise Zentralheizung, Zentralwasserversorgung, Personenaufzugsanlage, Gemeinschaftsantennenanlage, Kinderwagenabstellraum, Fahrradabstellraum, Hobbyraum und maschinelle Waschküche zur Verfügung stehen, ist die Vermieterin berechtigt, die Grundlagen der Kostenverrechnung der Einrichtungen zu ändern, soweit dies zur Kostendeckung der jeweiligen Einrichtung erforderlich ist.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB, § 16 WGG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende (Änderung der) Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Die Vermieterin lässt sich durch die Klausel ermächtigen, die Grundlagen der Kostenverrechnung der Gemeinschaftseinrichtungen zu ändern ohne dass im Vertrag ausgeführt wird, welche Grundlagen der Kostenverrechnung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehen und in welche Richtung hin Änderungen vorgenommen werden können. Die Klausel ist auch aus diesem Grunde offenkundig intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG und damit auch rechtsunwirksam.

Insofern die Vermieterin dadurch ein Abgehen vom relativ zwingenden Aufteilungsschlüssel für die Kosten des Hauses vorsieht, verstößt die Klausel gegen § 16 WGG.

- **Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß die Vermieterin ihre Sicherungspflicht im Sinne des § 7 Abs. 6 Z 3 BTVG (Bausträgervertragsgesetz) erfüllt.**

Verstoß gegen § 4 Abs 1 Z 5 BTVG

Gemäß § 4 Abs 1 Z 5 BTVG i.V.m § 3 BTVG ist die Art der Sicherung des Erwerbes schriftlich im Bausträgervertrag anzugeben.

Prinzipiell hat die Sicherung des Erwerbers gemäß §§ 8 ff BTVG zu erfolgen. Ausnahmsweise kann die Sicherungspflicht auch durch § 7 Abs 6 erfüllt sein, worauf sich die Vermieterin (speziell auf § 7 Abs 6 Z 3 BTVG) offensichtlich beruft. Danach ist die Sicherungspflicht auch dann erfüllt, wenn eine inländische Gebietskörperschaft eine Förderung aus öffentlichen Mitteln gewährt und eine den Sicherungsmitteln der §§ 8 bis 14

BTVG gleichwertige Sicherung des Erwerbers erfolgt, die insbesondere in den Förderungsregelungen vorgesehen ist, deren Einhaltung von der Gebietskörperschaft überwacht wird.

In § 7 Abs 3 Z 6 lit a) bis d) sind umfangreiche, kumulativ zu verstehende Vorgaben angeführt, wann eine Sicherung iSd § 7 Abs 3 Z 6 erster Halbsatz WGG als gleichwertig den §§ 8 bis 14 BTVG anzusehen ist. Ob die von der Vermieterin bekannt gegebene Sicherung diesen Vorgaben entspricht, lässt sich der Klausel jedoch nicht entnehmen.

Aus dem Schutzzweck der §§ 3, 4 und 7 BTVG ergibt sich aber, dass sich die Verpflichtung der Bauvereinigung zur Angabe „der Art der Sicherung“ nicht dadurch erschöpft, dass bloß auf die entsprechende Gesetzesstelle hingewiesen wird.

Schließlich würde ja auch eine bloße Bekanntgabe im Mietvertrag (Bauträgervertrag), dass die Sicherung des Erwerbers durch eine Bankgarantie gemäß § 8 BTVG erfolge, ohne dem Erwerber die garantierende Bank und den Inhalt der Garantie bekannt zu geben bzw dem Erwerber die Garantie zu übergeben, den gesetzlichen Bestimmungen nicht gerecht.

Die Vermieterin wäre daher im Sinn des § 4 Abs 1 Z 5 BTVG verpflichtet, dem Mieter (Erwerber iSd BTVG) schriftlich bekannt zu geben, wie die Sicherung des Erwerbers erfolgt, damit dieser die Gleichwertigkeit der Sicherung mit den in §§ 8 bis 14 BTVG genannten Sicherungsmittel überprüfen kann. Insbesondere wäre etwa bekannt zu geben, ob und wie die Kontrolle des Baufortschritts und der Verwendung der Finanzierungsmittel einschließlich der Eigenmittel des Erwerbers durch die fördernde Gebietskörperschaft erfolgt.

Diesen Anforderungen entspricht die Klausel nicht, weshalb sie gegen § 4 Abs 1 Z 5 BTVG verstößt.

- **Für den Fall, dass der Mieter diese Zahlungsverpflichtungen nicht einhält, hat die Vermieterin bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das Recht, mittels eingeschriebenen Briefes von diesem Mietvertrag zurückzutreten.**

Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG i.V.m § 1118 ABGB

Die Klausel zielt auf eine Erweiterung der mietrechtsgesetzlich anerkannten Auflösungsgründe um weitere Tatbestände, insbesondere auf eine Erweiterung der Tatbestände des § 1118 ABGB, ab, was nach ständiger Judikatur rechtsunwirksam ist und einen Verstoß gegen § 29 Abs 1 MRG darstellt.

- **Im Fall des Rücktritt des Mieters in jedem Fall oder der Vermieterin aus Gründen, welche auf ein Verschulden des Mieters zurückzuführen sind, vor Übergabe der in Pkt. 1 des Mietvertrages angeführten Wohnung, verpflichtet sich der Mieter, der Vermieterin unbeschadet weiterer Schadenersatzansprüche die von ihr geleisteten Barauslagen, insbesondere die an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern entrichtete Gebühr zu ersetzen und erklärt sich damit einverstanden, dass dieser Betrag von den bis dahin eingezahlten Eigenleistungen in Abzug gebracht wird.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel sieht für den Fall des Rücktritts des Mieters - sogar wenn der Rücktritt des Mieters wegen eines Verschuldens des Vermieters erfolgt - eine verschuldensunabhängige Schadenersatzpflicht des Mieters vor, was sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Insoweit nach den jeweils geltenden Bestimmungen neben dem Entgelt zu leistende Beträge bei Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieterin zurückzuzahlen sind, ermächtigt der Mieter die Vermieterin diese Beträge zur Deckung aller noch offenen Forderungen der Vermieterin zu verwenden. Insbesondere gilt dies für Mietrückstände, Schäden am zurückgestellten Mietobjekt, Kosten eines Räumungsverfahrens sowie einer rechtsfreundlichen Vertretung und Mahnspesen.**

Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 14a WGG und § 17 Abs 3 WGG

Die Klausel ist intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, da das Ausmaß der auf den Mieter überwälzten Kosten in keiner Weise bestimmt umschrieben wird.

Insofern sich die Vermieterin in der Klausel ermächtigt lässt, die Kosten der Behebung von Schäden am zurückgestellten Mietobjekt mit dem an den Mieter zurückzuzahlenden Finanzierungsbeitrag aufzurechnen, widerspricht die Klausel § 14a WGG, der den Vermieter, ohne der Möglichkeit einer Kostenüberwälzung auf den Mieter, zur Behebung von ernststen Schäden des Hauses im Mietobjekt verpflichtet.

Bei konsumentenfeindlichster Auslegung kann mit der Klausel auch ein Verstoß gegen § 17 Abs 3 WGG erblickt werden, insofern damit eine Verzögerung der Rückzahlung der Beiträge über die im § 17 Abs 3 WGG vorgesehene Frist von 8 Wochen nach Räumung des Miet- oder Nutzungsgegenstandes bewirkt wird.

- **Eine Abtretung der Rückzahlungsansprüche ist dem Mieter nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel enthält ein Zessionsverbot zu Lasten des Mieters, für das keine sachliche Rechtfertigung ersichtlich ist. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB und rechtsunwirksam.

- **Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche Kosten, die durch die Ausübung seines Optionsrechtes anfallen, insbesondere die Kosten für die Errichtung und Durchführung des Wohnungseigentums- und Kaufvertrages sowie die bezugshabenden Gebühren und Abgaben, welchen Namen auch immer habend,**

sowie die Kosten einer allenfalls notwendigen Nutzwertfestsetzung zu tragen und diesbezüglich die Vermieterin schad- und klaglos zu halten.

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Die den Verbraucher aus dieser Klausel möglicherweise treffende Kostenbelastung ist nicht abschätzbar, dies macht die Klausel gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.

Weiters ist festzuhalten, dass sich die Wohnungseigentumsbegründung und damit auch die Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages und seine grundbücherliche Durchführung auf die gesamte Liegenschaft und alle wohnungseigentumstauglichen Objekte beziehen; ebenso die Nutzwertfestsetzung.

Es ist daher sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB, dass mit dieser Klausel ein nur ein Wohnungseigentumsobjekt erwerbender Mieter mit sämtlichen Kosten der Wohnungseigentumsbegründung für die gesamte Liegenschaft (Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages für die gesamte Liegenschaft und alle wohnungseigentumstauglichen Objekte und seiner grundbücherlichen Durchführung; Nutzwertfestsetzung) belastet wird.

- **Der Mieter erklärt ausdrücklich, dem Abschluss einer Glasbruch- und/oder Sturmschadenversicherung bzw einer bereits bestehenden Versicherung dieser Art zuzustimmen.**

Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherungen des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen.

Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter – diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben.

Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG – der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95, wobl 1995/58). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet.

Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind; das Ausmaß der damit auf den Mieter überwälzbaren Kosten wird in keiner Weise bestimmt umschrieben.

- **Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass unterjährig auftretende Annuitätendifferenzen von der Vermieterin im Folgejahr bei der Berechnung und Vorschreibung des laufenden Entgeltes in Ansatz gebracht werden können.**

Verstoß gegen § 14 Abs 1 WGG

Bei Annuitäten handelt es sich um Entgeltsbestandteile iSd § 14 Abs 1 Z 1 und Z 2 WGG, um die Tilgung (Z 1) und Verzinsung (Z 2) von Fremdmitteln. Diese dürfen bei der Berechnung des Entgeltes angerechnet werden.

§ 14 Abs 1 bestimmt aber auch: Ändern sich die der Berechnung des Entgeltes zugrunde zu legenden Beträge, so ändert sich das Entgelt entsprechend; die dafür maßgeblichen Grundlagen – insbesondere die Höhe des jeweiligen Zinssatzes – sind bei der nächstfolgenden Entgeltvorschreibung dem Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten schriftlich bekannt zu geben.

Vor diesem Hintergrund ist eine – wie mit der Klausel vereinbarte – Übertragung von Annuitätendifferenzen in das Folgejahr unzulässig.

Gemäß der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (5Ob 111/02p) ist es im Zusammenhang mit den Entgeltskomponenten des § 14 Abs 1 Z 1 bis 3 WGG unangebracht, eine analoge Anwendung entsprechender Bestimmungen oder der Rechtsprechung zu § 21 MRG (Jahrespauschalverrechnung von Betriebskosten) vorzusehen. Eine Nachverrechnung unterjährig auftretender Annuitätendifferenzen im Folgejahr bei der Berechnung und Vorschreibung des jeweilig laufenden Entgeltes ist gesetzwidrig.

Wenn die vermietende gemeinnützige Bauvereinigung im Sinn der Bestimmungen der §§ 13, 14 WGG verpflichtet ist, das jeweilige kostendeckende Entgelt vom jeweiligen Mieter zu verlangen und – mangels Kenntnis der ihr vom finanzierenden Kreditinstitut genau vorgeschriebenen Annuität - von den Mietern bei den monatlichen Entgeltvorschreibungen lediglich eine „geschätzte Annuitätenkomponente“ einhebt, so hat die Bauvereinigung nach der seitens der Bank erfolgten tatsächlichen Annuitätenverrechnung die entsprechende Differenz von den zum Zeitpunkt der Entgeltvorschreibung in den betreffenden Wohnungen wohnenden Mietern zu begehren bzw diesen Mietern eine eventuelle Überzahlung zurückzuerstatten.

- **Der Mieter verpflichtet sich, mit Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H., 1090 Wien, Spittelauer Lände 45 einen diesbezüglichen Liefervertrag abzuschließen. Die Vermieterin hat mit der Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. das diesem Vertrag beiliegende „Dienstleistungspaket Verrechnung Kaltwasser“ abgeschlossen. Der Mieter erklärt sich mit diesem Dienstleistungspaket ausdrücklich einverstanden und verpflichtet sich, im Zuge des Abschlusses dieses Mietvertrages mit der Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. die in diesem Dienstleistungspaket erwähnte Durchführungsvereinbarung abzuschließen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel schränkt die Dispositionsfreiheit des Mieters nicht nur insoweit ein, als sich dieser seinen Wärmelieferanten und die Form der Wärmeversorgung nicht aussuchen kann, sondern darüber hinaus dadurch, dass er die von diesem Wärmelieferanten vorgegebenen Vertragsbedingungen akzeptieren muss, da er ja keine andere Wahlmöglichkeit hat. Dies macht die Klausel offenkundig gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Verspätete Zahlung des Gesamtmietzinses oder von Teilen desselben berechtigt die Vermieterin ... in der Folge die Kosten einer anwaltlichen Vertretung zu verrechnen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1333 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

§ 1333 Abs 3 ABGB sieht vor, dass der Gläubiger Inkassokosten gegenüber dem Schuldner nur unter bestimmten Voraussetzungen (Schaden des Gläubigers, Verschulden des Schuldners und Angemessenheit der Kosten) geltend machen kann. Von dieser dispositiven Norm geht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung ab, was sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB macht. Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie dem Schuldner die Voraussetzungen, die gemäß § 1333 Abs 3 ABGB für einen Ersatzanspruch des Gläubigers vorliegen müssen, verschleiert.

- **Die Erteilung von Sonderaufträgen... sind während der Bauzeit nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung durch die Vermieterin zulässig.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Die Vermieterin übernimmt für die Durchführung derartiger Aufträge oder für die Kosten der Durchführung keine wie immer geartete Haftung bzw Gewährleistung. Die Durchführung dieser Sonderaufträge geht daher ausschließlich auf Gefahr und Kosten des Mieters.**

Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, § 9 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Selbst wenn die gemeinnützige Bauvereinigung die Erteilung von Sonderaufträgen – nach ihrer vorherigen Genehmigung – ausschließlich in den Verantwortungsbereich des Mieters überträgt, hat sie aus ihrer Stellung als Bauträger und als Vertragspartnerin des Mieters und aus ihrer Kenntnis, dass bestimmte Sonderaufträge ausgeführt werden, entsprechende Sorgfaltspflichten wahr zunehmen.

So hat die Vermieterin – in Kenntnis des von ihrem Vertragspartner gewünschten Sonderauftrages - darauf hinzuwirken, dass die von ihr bauseitig ausgeführten Grundarbeiten jedenfalls so hergestellt werden, dass die von ihren Vertragspartner gewünschten Sonderausstattungen ordnungsgemäß durchgeführt werden können. Andernfalls hat sie

jedenfalls die Verpflichtung, ihren Vertragspartner entsprechend zu warnen, falls der von ihm gewünschte Sonderauftrag aufgrund der von der Bauvereinigung hergestellten Grundausstattung gar nicht möglich ist oder in der der Vermieterin angezeigten Art und Weise nicht möglich ist.

Oft werden die von der Vermieterin in Auftrag gegebenen Grundarbeiten und die vom Mieter erteilten Sonderaufträge als ein einheitliches Werk von ein und dem selben Professionisten hergestellt, der im Rahmen der Auftragserfüllung einerseits als Auftragnehmer des Vermieters und dessen Erfüllungsgehilfe im Verhältnis zum Mieter, andererseits auch als Auftragnehmer des Mieters tätig wird.

Die Klausel bewirkt bei derartigen, einigermaßen unklaren Rechtsverhältnissen den Ausschluss von Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus ebenso wie eine gemäß § 9 KSchG unzulässige Einschränkung der Gewährleistungsansprüche des Mieters.

Durch die generelle Überwälzung der Gefahrtragung auf den Mieter ist die Klausel auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Verzögerungen in der Fertigstellung der Zufahrtswege und Außenanlagen geben dem Mieter nicht das Recht, vom Vertrag zurückzutreten oder von der Vermieterin Schadenersatz zu verlangen.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 918 ff ABGB und § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Verbrauchers aus, im Fall des Verzuges des Vermieters nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten. Dies erscheint sachlich nicht gerechtfertigt, da auch die Fertigstellung der Zufahrtswege und Außenanlagen zu den Vertragspflichten des Vermieters gehört. Die Klausel ist deshalb gröblich benachteiligend und rechtsunwirksam gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

Durch die Klausel werden allfällige Schadenersatzpflichten des Vermieters über das gemäß § 6 Abs 1 Z 9 KSchG zulässige Ausmaß hinaus abbedungen.

- **Der Mieter kann die Übernahme der Wohnung nicht verweigern, wenn sich die Wohnung in ordnungsgemäßem und vertragsgemäßem Zustand befindet. Allfällige den bedungenen Gebrauch beeinträchtigende Mängel sind in Form eines Übergabe-/Übernahmeprotokolls festzuhalten.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel geht offenbar davon aus, dass sich die Wohnung in ordnungsgemäßem und vertragsgemäßem Zustand befinden kann, obwohl (die den bedungenen Gebrauch beeinträchtigende) Mängel vorliegen, sodass der Mieter die Wohnung zu übernehmen hat und lediglich die Mängel in einem Übergabe-/Übernahmeprotokoll festzuhalten sind. Sollte die Klausel so zu verstehen sein, so nimmt sie dem Mieter die Möglichkeit, den Vermieter durch Verweigerung der Übernahme der Wohnung in Verzug zu setzen und ist damit gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

Jedenfalls ist die Klausel intransparent i.S.d. § 6 Abs 3 KSchG, da ihr Sinn unklar ist.

- **Der Mieter haftet der Vermieterin uneingeschränkt für jeden durch die Nichterfüllung dieser Verpflichtung entstehenden Schaden, dies unbeschadet der Bestimmung des Punktes 16.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Schadenersatzpflicht des Mieters vor, was sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

- **Der Mieter hat das Bestandsobjekt und die für das Bestandsobjekt bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Wasserleitungs-, Warmwasseraufbereitungs-, Beheizungsanlagen und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen vertragsgemäß und pfleglich zu benutzen sowie auf eigene Kosten insoweit zu warten, instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern, Kombithermen udgl.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt und der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil entsteht.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i. V. m. § 1096 ABGB

Die Klausel überwälzt die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 14a WGG zwingend gestellt ist, auf den Mieter. Klauseln in Vertragsformblättern, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Rechtfertigung zulasten des Verbrauchers abändern, sind regelmäßig gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Eine sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter ist nicht erkennbar.

- **Der Mieter haftet für alle Schäden, die der Vermieterin aus unsachgemäßem oder vertragswidrigem Gebrauch des Bestandobjektes oder aus mangelnder Pflege und Wartung desselben durch den Mieter, seine Mitbewohner bzw. diejenigen Personen entstehen, denen der Mieter Zutritt zu seinem Bestandsobjekt gestattet oder ermöglicht, sofern es sich um Mitmieter, Mitbewohner, Besucher bzw. Erfüllungsgehilfen handelt.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 14a WGG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von ihm verursachter Schäden vor; eine derartige Klausel ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel verstößt auch gegen § 14a WGG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

- **Das Halten von Haustieren welcher Art auch immer ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin gestattet.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 3 KSchG und 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Jede beabsichtigte nachträgliche bauliche Veränderung des Bestandobjektes durch den Mieter darf nur nach vorhergehender schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vorgenommen werden.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 3 KSchG und 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

- **Auf das Verlangen der Vermieterin hin ist überdies bei Rückstellung des Bestandobjektes der frühere Zustand auf Kosten und über Auftrag des Mieters wiederherzustellen.**

Verstoß gegen § 14a WGG, § 879 Abs 3 i.V.m § 1096 ABGB und § 1109 ABGB

Die Klausel verletzt die zwingende Bestimmung des § 14a WGG, wonach die Verpflichtung zur Behebung ernster Schäden des Hauses den Vermieter trifft und nicht auf den Mieter überwält werden darf.

Die Klausel überwält die Erhaltungspflicht gemäß § 1096 ABGB zur Gänze auf den Mieter, was sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB ist.

Gemäß der Judikatur zu § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnützung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Von diesem Grundsatz geht die Klausel ab, da sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand wie bei Mietbeginn übernommen, zurückzustellen. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

- **Vorsorglich ausdrücklich festgehalten und vom Mieter zustimmend zur Kenntnis genommen wird, dass eine Verglasung oder ein sonstiger Verbau einer ... Loggia nur gegen vorherige schriftliche Genehmigung der Vermieterin erfolgen darf.**

Verstoß gegen §§ 10 Abs 3 KSchG und 9 Abs 1 MRG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, der selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorsieht.

- **Die Anbringung von Vorrichtungen als Hinweis und/oder für Reklamezwecke ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Vermieterin nicht gestattet.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

- **Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, insbesondere auch im Isolierungs- und Schallschutzbereich, weiters Arbeiten zur Abwendung drohender Gefahren und/oder zur Beseitigung von ernsten Schäden des Hauses kann die Vermieterin ohne Zustimmung des Mieters durchführen. Der Mieter hat solche Arbeiten ungeschadet anderer gesetzlicher Bestimmungen zu dulden und muss die zur Durchführung notwendigen Räume zugänglich halten.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter die Benützung und Veränderung des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Alle nützlichen Verbesserungen, auch im Inneren des Bestandobjektes, dürfen seitens der Vermieterin vorgenommen werden, wenn sie dem Mieter zumutbar sind und die Arbeiten den Mieter nur unwesentliche und vorübergehend im Gebrauch des Mietgegenstandes beeinträchtigen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG sowie § 4 Abs 4 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter die Benützung und Veränderung des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

Nützliche Verbesserungen im Inneren seines Mietgegenstandes bedürfen überdies gem § 4 Abs 4 MRG der Zustimmung des Hauptmieters im Einzelfall. Eine vorweg und pauschal erklärte Zustimmung des Mieters zur Durchführung von (nützlichen) Verbesserungen innerhalb des Mietgegenstandes widerspricht dem Schutzzweck des § 4 Abs 4 MRG; eine derartige Erklärung ist deshalb unzulässig; jedenfalls ist sie gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

- **Der Vermieterin und ihren Beauftragten steht das Recht zu, das Bestandsobjekt zur Tageszeit zum Zweck der Prüfung seines Zustandes zu betreten. Der beabsichtigte Zutritt ist dem Mieter rechtzeitig vor dem beabsichtigten Betreten anzuzeigen.**

Verstoß gegen § 8 Abs 2 MRG

Die Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG, da sie dem Vermieter das Betreten des vermieteten Mietgegenstandes in einem über das in § 8 Abs 2 MRG zwingend geregelten Ausmaß hinausgehenden Umfang gestattet.

- **Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist das Bestandsobjekt und etwaige mitgemietete Räumlichkeiten dem von der Vermieterin namhaft gemachten Vertreter in gebrauchsfähigem Zustand geräumt und gereinigt zu übergeben.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1096 ABGB und § 14a WGG

Die in der Klausel enthaltene, weitgehende Überwälzung der den Vermieter gemäß § 1096 ABGB treffenden Erhaltungspflicht auf den Mieter ist sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend und unzulässig gemäß § 879 Abs 3 ABGB.

Die Klausel differenziert nicht, ob ein eventuell nicht gebrauchsfähiger Zustand aus ernstesten Schäden des Hauses im Mietgegenstand resultiert oder nicht; die Überwälzung der Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand vom Vermieter auf den Mieter verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 14a WGG.

- **Die Übergabe ist erst abgeschlossen und vollzogen, wenn der vertragsgemäße Zustand hergestellt ist, alle Fahrnisse einschließlich Einbaumöbel entfernt sind, die erforderlichen Reinigungsarbeiten durchgeführt wurden und alle übernommen und/oder während der Mietzeit angefertigten Haustor-, Wohnungs- und sonstigen Schlüssel der Vermieterin zurückgegeben sind. Stellt der Mieter das Bestandsobjekt ohne Erfüllung dieser Verpflichtungen zurück, ist die Vermieterin berechtigt, diese Maßnahmen auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen.**
- **Bis zum Abschluss der Übergabe ist der Mieter verpflichtet, ein Benützungsentgelt in der Höhe des zuletzt bezahlten Entgelts zu entrichten.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB i.V.m. § 1109 ABGB sowie § 14a WGG

Gemäß § 1109 ABGB und der dazu ergangenen Judikatur (MietSlg 36.171, MietSlg 39.148, MietSlg 39.149) gilt die Zurückstellung eines Bestandsobjektes – sei es auch in

vertragswidrigem Zustand – mit der Besitzverschaffung am Bestandsobjekt als vollzogen. Der Bestandgeber ist auch nicht berechtigt, die Rücknahme des Mietgegenstandes deshalb zu verweigern, weil dieser Beschädigungen aufweist.

Daher ist die Vermieterin aber auch nicht berechtigt, mit dieser Klausel vorzusehen, dass die Rückstellung (Übergabe) des Mietgegenstandes erst dann als vollzogen gilt, wenn „der vertragsgemäße Zustand hergestellt ist“. Damit würde – entgegen der Rechtslage - trotz bereits erfolgter Besitzverschaffung durch den Mieter die Nicht-Übergabe solange fingiert werden, bis etwa die Vermieterin eventuelle Schäden am Mietobjekt selbst behebt. Diese Abweichung von der dispositiven Rechtslage ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend i.S.d. § 879 Abs 3 ABGB.

Die Rückstellung des Mietgegenstandes in vertragswidrigem Zustand berechtigt auch nicht zur weiteren Einhebung eines Benützungsentgelts bis zur Beendigung der allenfalls notwendigen Maßnahmen. Diesbezüglich ist die Vermieterin auf Ansprüche gemäß § 1111 ABGB verwiesen. Die Verpflichtung zur Bezahlung des vereinbarten Entgelts endet mit der Einräumung der tatsächlichen Verfügungsmöglichkeit über den Bestandgegenstand, nicht erst mit dem Abschluss eventuell nachträglicher Sanierungsmaßnahmen der Vermieterin.

Insofern die Vermieterin die Übergabe daran bindet, dass „der vertragsgemäße Zustand hergestellt ist“, und die Vermieterin berechtigt sein soll, die Maßnahmen zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen, verstößt die Klausel auch gegen die zwingende Bestimmung des § 14a WGG. In der Klausel wird nämlich nicht differenziert, ob ein eventuell nicht vertragsgemäßer Zustand aus ernsten Schäden des Hauses im Mietgegenstand resultiert oder nicht; die Überwälzung der Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand vom Vermieter auf den Mieter verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 14a WGG.

- **Hinsichtlich seiner Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 20 Abs. 5 WGG hinausgehenden Ansprüche.**

Verstoß gegen § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB und § 1097 ABGB i.V.m § 14a WGG

Durch die Klausel werden die dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und damit rechtsunwirksam.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Investitionen, zu denen der Mieter lediglich eine Aufzahlung zu der vorgesehenen Ausführung geleistet hat, gehen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterin über und es ist in Ansehung derartiger Anschaffungen die Ausübung des Wegnahmerechtes unzulässig.**

Verstoß gegen § 20 Abs 5 WGG, § 879 Abs 3 i.V.m § 1097 ABGB und § 1097 ABGB i.V.m § 14a WGG

Durch die Klausel wird der durch § 20 Abs 5 WGG zwingend gestellte Aufwandsersatzanspruch des Mieters unzulässigerweise abbedungen.

Durch die Klausel werden überdies die dem Mieter aufgrund der dispositiven Bestimmungen des § 1097 ABGB zustehenden Ansprüche auf Aufwandsersatz zur Gänze abbedungen, ohne dass eine sachliche Rechtfertigung dafür erkennbar wäre. Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB und damit rechtsunwirksam.

Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gemäß § 14a WGG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 41.098, 42.199).

- **Die Untervermietung sowie jede entgeltliche und unentgeltliche Weitergabe der Wohnung oder von Teilen derselben ist unbeschadet gesetzlicher Bestimmungen untersagt und stellt einen Kündigungsgrund dar.**

Verstoß gegen § 11 MRG und § 12 MRG, § 30 Abs 2 Z 13 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel schließt die Untervermietung auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen des § 11 MRG zulässig ist.

Die Klausel schließt die Weitergabe/Abtretung der Mietrechte auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen des § 12 MRG zulässig ist.

Die Klausel ist auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, da sie entgegen der Bestimmungen der §§ 11 und 12 MRG den Eindruck erweckt, es sei jegliche Art der Untervermietung oder Weitergabe des Mietgegenstandes durch den Mieter unzulässig.

Die Klausel versucht, das Kündigungsrecht des Vermieters im Fall der Untervermietung über die in § 30 Abs 2 Z 4 MRG vorgesehenen Kündigungsgründe hinaus auszudehnen, was mit § 30 Abs 2 Z 13 MRG nicht vereinbar ist; die Klausel ist daher unwirksam.

- **Neben dem im ABGB genannten Auflösungsgründen und den im MRG genannten Kündigungsgründen liegen wichtige und bedeutsame Tatsachen, die von der Vermieterin als Kündigungsgründe geltend gemacht werden können, insbesondere im Hinblick darauf, dass die Errichtung des Bestandobjektes mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, vor wenn der Mieter: ...**
- **b) die für das Bestandsobjekt vorgeschriebenen Förderungsauflagen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt;**
- **c) seinen ordentlichen Wohnsitz in der Wohnung nicht aufnimmt und dort nicht aufrecht erhält;**
- **d) die persönlichen Voraussetzungen der Inanspruchnahme der Wohnbauförderung verliert sowie wenn Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass falsche Angaben über die Voraussetzungen zur Gewährung der Wohnbauförderung gemacht wurden;**

- **e) wenn im Fall des Eintritts der Übernehmer bzw Eintretende nicht als förderungswürdig durch die Förderungsstelle anerkannt wird oder die Förderungswürdigkeit selbst verliert**
- **f) ein Darlehen in Anspruch genommen hat für dessen Tilgung und allfällige Verzinsung die Vermieterin die Haftung übernommen hat und der Mieter die Rückzahlungen nicht fristgerecht leistet**
- **g) die Hausordnung und die für Sondereinrichtungen besonders getroffenen Bestimmungen trotz wiederholter schriftlicher Ermahnung nicht einhält und somit das Zusammenwohnen der Hausgemeinschaft nachhaltig stört.**

Verstoß gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG und gegen § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG dürfen nur solche Umstände als Kündigungsgrund vereinbart werden, die in Bezug auf die Kündigung oder die Auflösung des Mietverhältnisses für den Vermieter, seine nahen Angehörigen oder für das Unternehmen, für das der Vermieter vertretungsbefugt ist, als wichtig und bedeutsam anzusehen sind. Ein nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG als Kündigungsgrund anzuerkennender Umstand muss den im Gesetz ausdrücklich genannten Gründen nahe kommen (MietSlg 43.273). Diese Bedingungen erfüllen die inkriminierten Klauseln nicht, da die dort angeführten Kündigungsgründe nicht als für den Vermieter wichtig und bedeutsam anzusehen sind bzw den im Mietrechtsgesetz ausdrücklich genannten Kündigungsgründen nicht nahe kommen.

Die für das Bestandsobjekt vorgeschriebenen Förderungsauflagen richten sich auch an den Vermieter, sodass deren Nichteinhaltung nicht in jedem Fall als Kündigungsgrund gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden kann. Selbst die Förderungsauflagen selbst sehen nicht vor, dass – wenn ein Förderungsnehmer bzw der Mieter des Förderungsnehmers die persönlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung verliert - eine eventuelle Förderung zurückzuzahlen sei oder der Mieter die Wohnung zu verlassen habe.

Die Förderungsregeln sehen auch nicht vor, dass – im Falle des § 14 MRG, wenn ein naher Angehöriger des Mieters in den Mietvertrag eintritt wenn der Mieter stirbt – die Förderung zurückzuzahlen ist oder der Mieter zu kündigen ist, wenn der eintretende Mieter die Förderungswürdigkeit nicht mehr besitzt.

Überdies ist nicht jede Nichteinhaltung der Hausordnung als nachhaltige Störung des Zusammenwohnens der Hausgemeinschaft zu werten, eine Gleichwertigkeit mit § 30 Abs 2 Z 3 MRG liegt nicht vor.

- **Neben den in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen bestehen keine, insbesondere keine mündlich getroffenen Nebenabreden.**

Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG und § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Die Klausel zielt darauf ab, Nebenvereinbarungen zum Vertrag, insbesondere mündlichen Zusagen des Vermieters, ihre Wirksamkeit zu nehmen, was mit § 10 Abs 3 KSchG unvereinbar ist.

Die Klausel stellt außerdem eine „Tatsachenbestätigung“ dar, die eine Wissenserklärung des Verbrauchers fingiert, wonach keine Zusatzvereinbarungen getroffen worden seien. Dies

belastet den Mieter mit der Beweislast, dass der Inhalt der Wissensklärung unrichtig ist, was einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG darstellt.