



© Bruce Shippee/iStockphoto/Thinkstock

OGH weist Klage gegen Fachgruppe Wien in allen Punkten ab!

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Fachgruppe Wien hat mit ihrer vom FGO Michael Pisecky für die Abwehr der AK-Verbandsklage eingerichteten Arbeitsgruppe (Ausschussmitglieder, externe und interne Experten,..) unter Leitung des Fachgruppengeschäftsführers Mag. Rudolf North MBA und mit Unterstützung ihres RA Dr. Erich René Karascheck (themmer, toth & partner) **in allen Instanzen** obsiegt.



KR Michael Pisecky
© Foto Wilke

Mag. Rudolf North
© Foto Weinwurm

Es wurden mit Erkenntnis 6 Ob 226/18f vom OGH festgestellt, dass die Klausel 2 (Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses), Klausel 4 (Vorwegzustimmung zur Anpassung und Erneuerung eines Versicherungsvertrages), Klausel 5 (Verzicht auf Investitionskostenersatz) und Klausel 7 (Überwälzung der Mietvertragsgebühr) unseres Mustermietvertrags (angemessener Mietzins) zulässig sind.

Auf einen Blick

- Es besteht ein legitimes Bedürfnis des Vermieters, das Entgelt an die tatsächliche Geldwertveränderung anzupassen.
- Die Zustimmung des Mieters, dass das Haus gegen bestimmte Risiken angemessen versichert wird, wirkt auch für deren zukünftige Anpassung / Ergänzung.
- Der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse, sich vor Investitionskostenersatz-forderungen zu schützen, die für ihn weder vorhersehbar noch kalkulierbar sind.
- Die Überwälzung von Mietvertragsgebühren wurde vom OGH bereits in 3 Entscheidungen für zulässig erklärt. Gegenständliches Verfahren auf Unterlassung der Empfehlung inkriminierter Klauseln geht überdies ins Leere, da die Klausel zukünftig den Wohnungsmieter bloß zur Tragung nicht anfallender Gebühren verpflichtet.



© Bruce Shippee/iStockphoto/Thinkstock

Gegenstand des Verfahrens war eine Klage der Arbeiterkammer gem. §§ 28, 29 KSchG auf Unterlassung der Empfehlung von bestimmten Klauseln im Mustermietvertrag der Fachgruppe Wien, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen und in welchen nach § 16 Abs 1 MRG ein angemessener Mietzins ohne die weiteren Beschränkungen dieser Bestimmung vereinbart werden darf. Zu den im Mustermietvertrag enthaltenen Klauseln 1, 3 und 6 hat die FG Wien nach Abmahnung umfangreiche Gespräche mit der Arbeiterkammer geführt und eine Unterlassungserklärung samt Konventionalstrafvereinbarung abgegeben.

Das – nicht obligatorische – Abmahnverfahren gem. KSchG ermöglicht es, eine für beide Teile kostengünstige und die Gerichte entlastende Bereinigung der Angelegenheit herbeizuführen. Der Versuch der Fachgruppe Wien durch Vorkorrespondenz und gemeinsames Gespräch (anwaltlich begleitet) zu den offenen Punkten eine einvernehmliche sachgerechte Lösung zu erzielen, ist leider gescheitert. Die Fachgruppe bedauert, dass ihre Vorschläge und Lösungsansätze nicht aufgegriffen wurden und ist und war stets für sachgerechte Verbesserungsvorschläge offen.

Die Arbeiterkammer hat in der Folge den Weg des Konsenses und Kompromisses verlassen und daher nicht aktiv und verantwortungsvoll zur Klärung der offenen Klausel beigetragen und die angekündigte Klagsführung vorgenommen. Bei der Beschreitung des Rechtsweges hat die Arbeiterkammer hinsichtlich der „**offenen**“ **Klauseln inhaltlich einen schwer nachvollziehbaren Rechtsstandpunkt eingenommen.**

Bereits das Erstgericht und das Berufungsgericht wiesen das Klagebegehren ab, wobei sich das Berufungsgericht hinsichtlich der Klauseln 4, 5 und 7 insbesondere auf die Entscheidung 6 Ob 181/17m stützte und zu Klausel 2 die sachliche Rechtfertigung für die Wertsicherung im Interesse des Vermieters auf Anpassung an die tatsächliche Geldwertveränderung (Aufrechterhaltung des Äquivalenzverhältnisses) erblickte. In der ordentlichen Revision bekämpft die Arbeiterkammer das Berufungsurteil in vollem Umfang. Die Klausel 2 verschiebe das Äquivalenzverhältnis laufend zu Gunsten des Vermieters und sei daher gröblich benachteiligend und verstoße gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

Weiters meinte die Arbeiterkammer, dass die bisherige Argumentation des OGH zu den Klauseln 4, 5 und 7 nicht überzeugend seien.

Also wird der OGH wieder und immer wieder mit dem denselben Sachverhalten von der Arbeiterkammer unnötig beschäftigt!



© Bruce Shippee/iStockphoto/Thinkstock

In der OIZ Ausgabe 7-8/2019 werden die Klauseln im Detail besprochen.

Freundliche Grüße

KommR Michael Pisecky
Fachgruppenobmann

Mag. Rudolf North MBA
Fachgruppengeschäftsführer

Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Wirtschaftskammer Wien