

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0121436

Entscheidungsdatum

15.02.2024

Geschäftszahl

7Ob78/06f; 8Ob37/23h; 8Ob158/22a

Norm

KSchG §28

Rechtssatz

Wenn eine Hausverwalterin dem Mieter gegenüber wie ein Vermieter auftritt, die von ihr selbst entwickelten Vertrags-Textbausteine verwendet, über Rechtsfragen im Zusammenhang mit Änderungswünschen entscheidet, von den Vermietern zum Abschluss und zur Auflösung von allen die Liegenschaft betreffenden Verträgen, insbesondere Mietverträgen, bevollmächtigt ist und die entworfenen Vertragsformblätter bei der Vereinbarung mancher Vermieterrechte der (vermeintlichen) Erleichterung ihrer Verwaltungstätigkeit dienen, ist sie als Verwenderin zu beurteilen. Ist aber ausnahmsweise ein Vertreter - wie hier der Hausverwalter - Verwender, so muss ihm konsequenterweise auch das Berufen auf die von ihm verfassten Klauseln im geschäftlichen Verkehr untersagt werden. Nur so ist auch bei Altverträgen gewährleistet, dass die Beklagte bei ihrer Verwaltungstätigkeit den Konsumenten die inkriminierten Klauseln nicht vorhalten, sich eben darauf nicht wirksam berufen kann.

Entscheidungstexte

TE OGH 2006-10-11 7 Ob 78/06f

TE OGH 2023-05-24 8 Ob 37/23h

Beisatz: Im Ergebnis kann die Hausverwalterin als bloße Stellvertreterin nur dann auf Unterlassung der Verwendung und des Sich-Berufens auf diese Klauseln in Anspruch genommen werden, wenn sie selbst über den Inhalt der von ihr abgeschlossenen Verträge entscheiden konnte. (T1)

TE OGH 2024-02-15 8 Ob 158/22a

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:2006:RS0121436