

VON GEORG BRUCKMÜLLER

Linz. Auf den ersten Blick könnten Mietrecht und Fitnessstudiovertrag kaum weiter auseinanderliegen: Hier geht es um die Wohnung, dort um den Bizeps. Doch Konsumentenschützer und Gerichte sehen beide Vertragstypen mit demselben kritischen Blick. Der Grund: In beiden Fällen handelt es sich um Verbraucherverträge - und damit greifen die strengen Regeln des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG).

Verbraucherschutzverbände beschäftigten in den vergangenen Jahren nicht nur die Gerichte und erzwirkten zahlreiche „Klauselentscheidungen“ zum Mietrecht. In letzter Zeit erhielten auch Fitnessstudiobetreiber verstärkt - und oft ohne vorherige Aufforderung - Klagen, in denen einzelne Bestimmungen in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen als rechtswidrig angegriffen werden. Es soll Fitnessstudiobetreibern die Verwendung von bestimmten Klauseln verboten werden. Auch wenn das Mietrechtsgesetz (MRG) Sonderbestimmungen für bestimmte Mietverträge über Räumlichkeiten vorsieht, besteht eine Reihe von Parallelen zum Fitnessstudiovertrag.

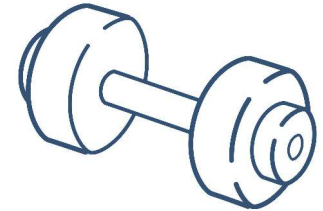
#### Verbotene Klauseln

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Klauseln in Mietverträgen gekippt, die ebenfalls in Fitnessstudio-AGB auftauchen. So wurden „Bearbeitungs- oder Servicegebühren“ und „Servicepauschalen“ bei Verzug mit der Miete ebenso beanstandet wie „Gebühren“ für Chipkarten, die für den Zutritt zum Studio erforderlich waren (4 Ob 59/22p). Das Verlangen einer Bearbeitungsgebühr bei Rückgang eines Lastschrifteinzugs infolge Unterdeckung, bei Mahnungen oder für den Fall der vorzeitigen Kündigung sind unter diesem Aspekt ebenfalls als kritisch anzusehen. In diesen Fällen fehlt es oft an einer echten Gegenleistung, was aus Konsumentensicht zu Recht nicht geht.

Auch bei der Vertragsbindung zeigt sich eine deutliche Parallele: Mietverträge mit Verbrauchern mit langen Kündigungsverzichten und Fitnessverträge mit 24- oder 36-monatiger Bindung wurden als gröblich benachteiligend eingestuft. Der Gesetzgeber will in beiden Fällen verhindern, dass Konsumenten mit einer überlangen Vertragsdauer gebunden werden. Bei befristeten Mietverträgen sieht das MRG darüber hinaus in § 29 Abs 2 eine spezielle und

# Ob Wohnung oder Hantelbank: Schutz für Verbraucher

**Gastbeitrag.** Betreiber von Fitnessstudios sollten aus der Judikatur zum Mietrecht lernen. Die Rechtsprobleme sind ähnlich.



zwingende Regelung vor: Demnach haben Mieter nach Ablauf eines Jahres das Recht, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Besonders kritisch sehen die Gerichte Formschwerungen: Kündigungen „nur per eingeschriebenem Brief“ oder Zustellfiktionen, bei denen ein Schreiben als zugegangen gilt, auch wenn es nicht beim Empfänger landet, wurden mehrfach aufgehoben. Klauseln mit derartigen Regelungen sind vereinzelt noch immer in Mietverträgen und Fitnessstudioverträgen enthalten.

#### Schwer zugängliche Regeln

Dasselbe Schicksal trifft intransparente Verweisungen auf „Hausordnungen“ oder „Fitnessclubregeln“, die oft nicht leicht zugänglich sind. Gerade Verhaltensregeln ist immanent, dass sie meist allgemein und dann zu weit gefasst sind. So hat der OGH schon vor Längerem Mietvertragsklauseln, die eine generelle und ausnahmslose Tierhaltung untersagen, eine Absage erteilt, weil dies auch die unproblematische Tierhaltung (zum Beispiel von Katzen) umfasst (schon 6 Ob 240/16p).

Ähnlich könnte es Klauseln in Fitnessstudio-AGBs ergehen: Vertraglich zu vereinbaren, dass Mitarbeiter von Fitnessstudios die Möglichkeit haben, Kunden Verhaltensanwei-

sungen zu geben oder diese für eine angemessene Dauer aus dem Fitnessstudio zu verweisen, wenn dies erforderlich ist, um Gefahren vorzubeugen, Schäden zu vermeiden oder um Belästigungen und Beeinträchtigungen anderer Fitnessstudiomitglieder hintanzuhalten, sind unter demselben Gesichtspunkt zu prüfen. Auch hier stellt sich die Frage, ob eine solche Klausel dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG entspricht.

Auch wenn die „Klauselentscheidungen“ im Mietrecht in den letzten Monaten für viel Diskussionsstoff gesorgt haben und mitunter eine einheitliche Linie haben vermissen lassen, wird wohl eine solche Klausel als rechtswidrig einzustufen sein. Und das, obwohl der Inhalt und der Zweck der Regelung nachvollziehbar und gerechtfertigt sind.

Unzulässig sind auch einseitige Änderungsrechte, mit denen Vermieter oder Studiobetreiber Öffnungszeiten, Kosten oder Leistungen nach Belieben anpassen können. Es gilt: Wer zahlt, muss vorher genau wissen, wofür. Der einzige Schluss, den man daraus ziehen kann: Nur das Wichtigste vertraglich regeln.

Auch die Judikatur zu Wertsicherungsklauseln mit Verträgen ist auf die Erhöhung von Mitgliedsbeiträgen im Fitnessstudio mit Verträgen übertragbar. Danach sind Klauseln, die le-

diglich die Erhöhung des Mietzinses oder des Mitgliedsbeitrags erlauben, aber für eine - theoretische - Änderung eines Verbraucherpreisindex nach unten keine Verminderung des geschuldeten Betrags vorsehen, unwirksam. Auch Regelungen, die einen Ersatzindex für den Fall, dass der Verbraucherpreisindex nicht mehr veröffentlicht werden würde, vorsehen, sind unwirksam (2 Ob 36/23 t). Ebenso wird eine Erhöhung eines Fitnessstudiobeitrags innerhalb von zwei Monaten ab Vertragsabschluss unzulässig sein (8 Ob 6/24a).

#### Klauseln in ähnlicher Form

Für Fitnessstudiobetreiber lohnt sich daher ein Blick in die Mietrechtsjudikatur. Viele der dort untersagten Klauseln tauchen in abgewandelter Form in ihren Fitnessstudioverträgen auf. Wer diese rechtzeitig entfernt, spart sich teure Prozesse und das Risiko, von Konsumentenschutzvereinen ins Visier genommen zu werden. Es gilt also: Ob Wohnung oder Hantelbank, wo Verbraucher die Vertragspartner von Unternehmen sind, gelten dieselben Schutzmechanismen des Konsumentenschutzgesetzes.

Rechtsanwalt Dr. Georg Bruckmüller ist Gründungspartner der Bruckmüller Rechtsanwalts GmbH.