

# RS OGH 2007/3/27 1Ob241/06g, 5Ob17/09z, 5Ob288/08a, 9Ob57/08k, 2Ob73/10i, 1Ob55/11m, 2Ob215/10x, 3Ob

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.03.2007

## Norm

ABGB §1096 A2

ABGB §1096 C

KSChG §9 Abs1

## Rechtssatz

Wird der Mieter in einer Mietvertragsklausel generell zur Wartung, Instandhaltung und Erneuerung aller für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte verpflichtet und damit die Pflicht zur Erhaltung des Mietobjekts generell auf den Mieter überwältigt, dann kann er sich auch nicht auf die Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes berufen, was aber Voraussetzung für einen Zinsminderungsanspruch wäre (vgl 7 Ob 78/06f). Durch die positive Festlegung der generellen Erhaltungspflicht des Mieters werden implizit dessen Gewährleistungsrechte ausgeschlossen. Da einem Verbraucher gegenüber Gewährleistungsrechte (beim Bestandvertrag die Zinsminderung) im Voraus nicht ausgeschlossen werden können, widerspricht die Klausel § 9 Abs 1 KSChG und ist schon deshalb unwirksam.

## Entscheidungstexte

- 1 Ob 241/06g

Entscheidungstext OGH 27.03.2007 1 Ob 241/06g

- 5 Ob 17/09z

Entscheidungstext OGH 24.03.2009 5 Ob 17/09z

Ähnlich; Beisatz: Die Brauchbarkeit des Bestandobjekts - anderes wird auch bei der Übergabe nicht geschuldet (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG und § 1096 Abs 1 erster Halbsatz ABGB) - ist dem Mieter, soweit ihn selbst keine Erhaltungspflicht trifft, für die gesamte Dauer der Bestandzeit mit dem Druckmittel der Mietzinsminderung zu gewährleisten. (T1)

Veröff: SZ 2009/33

- 5 Ob 288/08a

Entscheidungstext OGH 14.04.2009 5 Ob 288/08a

Vgl aber; Beis ähnlich wie T1; Beisatz: Die sogenannten „Klauselentscheidungen“ 7 Ob 78/06f und 1 Ob 241/06g hatten die Frage der Zulässigkeit und Wirksamkeit von Vertragsklauseln in Vertragsformblättern zum Gegenstand,

mit denen dem Mieter generell die Verpflichtung zur Erhaltung des Bestandobjekts auferlegt werden sollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Verbandsprozess (im Gegensatz zur jeweiligen Vertragsauslegung im Einzelfall) spezifische Prüfungskriterien gelten. (T2)

- 9 Ob 57/08k  
Entscheidungstext OGH 02.06.2009 9 Ob 57/08k  
Vgl auch; Beis wie T1
- 2 Ob 73/10i  
Entscheidungstext OGH 22.12.2010 2 Ob 73/10i  
Vgl
- 1 Ob 55/11m  
Entscheidungstext OGH 24.05.2011 1 Ob 55/11m  
Ähnlich; Vgl auch Beis wie T1
- 2 Ob 215/10x  
Entscheidungstext OGH 27.02.2012 2 Ob 215/10x  
Vgl; Veröff: SZ 2012/20
- 3 Ob 234/12a  
Entscheidungstext OGH 13.03.2013 3 Ob 234/12a  
Auch; Beis wie T1 Veröff: SZ 2013/28
- 10 Ob 65/14b  
Entscheidungstext OGH 25.11.2014 10 Ob 65/14b  
nur: Wird der Mieter in einer Mietvertragsklausel generell zur Wartung, Instandhaltung bzw Erneuerung aller für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte verpflichtet und damit die Pflicht zur Erhaltung des Mietobjekts generell auf den Mieter überwältzt, kann er sich auch nicht auf die Unbrauchbarkeit des Mietgegenstands berufen, was aber Voraussetzung für einen Zinsminderungsanspruch nach § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB wäre. (T3)  
Beisatz: Soweit daher der Bestandnehmer zulässigerweise Erhaltungspflichten übernommen hat, steht ihm das Zinsminderungsrecht nicht zu, weil dann die Gebrauchsbeeinträchtigung durch nicht behobene Mängel aus seiner Sphäre stammt.(T4)
- 9 Ob 23/15w  
Entscheidungstext OGH 29.07.2015 9 Ob 23/15w  
Auch; nur T3; Beis wie T4

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:RS0122135

#### **Im RIS seit**

26.04.2007

#### **Zuletzt aktualisiert am**

12.10.2015

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)