

# RS OGH 1985/10/1 5Ob71/85, 3Ob569/90, 5Ob189/01g, 5Ob190/01d, 5Ob210/01w, 5Ob157/02b, 5Ob159/02x, 5O

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 01.10.1985

## Norm

MRG §3 Abs1

### Rechtssatz

§ 3 Abs 1 MRG enthält ein Programm als Auslegungsgrundsatz. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Abstellen auf den jeweiligen ortsüblichen Standard zu, wodurch anstelle des konstanten und daher eher primitiven Erhaltungsbegriffes des Mietengesetzes eine elastische, sich dem jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung normiert wird.

### Entscheidungstexte

- 5 Ob 71/85

Entscheidungstext OGH 01.10.1985 5 Ob 71/85

Veröff: ImmZ 1986,198

- 3 Ob 569/90

Entscheidungstext OGH 07.11.1990 3 Ob 569/90

- 5 Ob 189/01g

Entscheidungstext OGH 27.11.2001 5 Ob 189/01g

Vgl auch; Beisatz: Der ortsübliche Standard wird auch, aber nicht ausschließlich an den geltenden Bauvorschriften gemessen. Da es dabei nur um die interpretative Ausfüllung eines unbestimmten Gesetzesbegriffs geht, wird hierfür die konkrete Anwendung der einschlägigen Bauvorschrift nicht vorausgesetzt. (T1)

Beisatz: Es hätte zwar dem ortsüblichen Standard entsprochen, die schadhafte Fenster zu reparieren, auch wenn dadurch nicht den heutigen Anforderungen des Wärmeschutzes und Schallschutzes entsprochen worden wäre. Am Fall der Ersetzung schadhafte Fenster durch ganz anders konstruierte, neue gehört es zur Erhaltung im ortsüblichen Standard, die in den Bauvorschriften vorgegebenen, wenngleich im konkreten Fall nicht bindenden Normen eines zeitgemäßen Wärmeschutzes und Schallschutzes einzuhalten. (T2)

- 5 Ob 190/01d

Entscheidungstext OGH 09.10.2001 5 Ob 190/01d

Auch; Beisatz: In § 3 Abs 1 MRG wurde ein anpassungsfähiger ("dynamischer") Erhaltungsbegriff gewählt, der die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur gebietet. (T3)

- 5 Ob 210/01w  
Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 210/01w  
Vgl auch; Veröff: SZ 74/194
- 5 Ob 157/02b  
Entscheidungstext OGH 27.08.2002 5 Ob 157/02b  
Vgl auch; Beis ähnlich wie T3
- 5 Ob 159/02x  
Entscheidungstext OGH 20.11.2002 5 Ob 159/02x  
Auch
- 5 Ob 116/07f  
Entscheidungstext OGH 22.01.2008 5 Ob 116/07f  
Vgl auch; Beisatz: Um einen Zwang zur „permanenten Modernisierung“ der Liegenschaft zu vermeiden, ist dem Erhaltungsbegriff im Kontext des § 3 Abs 1 MRG und des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 ein restriktives Verständnis zu unterlegen. (T4)  
Beisatz: Hier: Begehren nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 (T5)
- 5 Ob 92/08b  
Entscheidungstext OGH 14.05.2008 5 Ob 92/08b  
Vgl auch; Beis ähnlich wie T3; Beisatz: Hier: Wenn die Vorinstanzen davon ausgegangen sind, dass die Anpassung einer Aufzugsanlage, die den technischen und rechtlichen Gegebenheiten der Zeit vor 35 Jahren entspricht, als Erhaltungsmaßnahme in diesem Sinn zu qualifizieren ist, liegt darin jedenfalls keine Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof zu korrigieren wäre. Dass es diesfalls auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit gebietet, den heute geltenden Vorschriften, nämlich dem Wiener Aufzugsgesetz zu entsprechen, ist vom dynamischen Erhaltungsbegriff gedeckt. (T6)
- 5 Ob 106/08m  
Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 106/08m  
Beisatz: Das bedeutet aber keine Verpflichtung zur permanenten Modernisierung der zu erhaltenden Hausteile und Anlagen, weil die Anpassung an den heutigen technischen Standard immer die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit im Sinn einer Notwendigkeit der Arbeiten voraussetzt. (T7)  
Beisatz: Neben anderen Kriterien, wie etwa dem der Wirtschaftlichkeit, muss stets eine Reparaturbedürftigkeit oder zumindest Schadensgeneigtheit vorliegen, um überhaupt noch von einer Erhaltungsarbeit sprechen zu können. (T8)  
Beisatz: Ein solcher Mangel ist aber dann zu verneinen, wenn eine Gemeinschaftsanlage stets nur bestimmte Funktionen erfüllen konnte, die auch nach wie vor erfüllt werden können. Die Ergänzung dieser Funktion durch eine weitere Funktion der Anlage stellt, auch wenn dies bei Neuerrichtung dem ortsüblichen Zustand entsprechen würde, eine echte Verbesserung dar, die nur unter den Voraussetzungen des § 4 MRG durchsetzbar ist. (T9)  
Beisatz: Hier: Störungsfreie, funktionsfähige, mit baubehördlichen Bestimmungen nicht im Widerspruch stehende Aufzugsanlage, die Personen lediglich hinauf befördert, nicht aber wieder herunter; Begehren auf Neuherstellung einer dem heutigen Stand entsprechenden Aufzugsanlage. (T10)
- 5 Ob 271/08a  
Entscheidungstext OGH 28.04.2009 5 Ob 271/08a  
Beis ähnlich wie T4; Beis ähnlich wie T5; Beisatz: Dazu wurde aber auch ausgesprochen, dass als Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit, auch im Rahmen dynamischer Erhaltung, ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit feststehen muss. (T11)
- 9 Ob 27/10a  
Entscheidungstext OGH 22.12.2010 9 Ob 27/10a  
Vgl; Beisatz: Der „dynamische“ Erhaltungsbegriff gilt nur zur gesetzlichen Erhaltungspflicht. (T12)
- 5 Ob 199/10s  
Entscheidungstext OGH 02.12.2010 5 Ob 199/10s  
Vgl auch; Beis wie T4; Beis wie T5

- 2 Ob 215/10x  
Entscheidungstext OGH 27.02.2012 2 Ob 215/10x  
Vgl; Auch Beis wie T3; Beisatz: § 3 Abs 1 MRG enthält einen „dynamischen Erhaltungsbegriff“. (T13)  
Veröff: SZ 2012/20
- 5 Ob 24/12h  
Entscheidungstext OGH 20.03.2012 5 Ob 24/12h  
Auch Beis wie T8
- 5 Ob 67/12g  
Entscheidungstext OGH 26.07.2012 5 Ob 67/12g  
Auch; Beis ähnlich wie T8
- 5 Ob 247/12b  
Entscheidungstext OGH 21.03.2013 5 Ob 247/12b  
Auch; Auch Beis wie T8; Beisatz: Hier: § 14a Abs 1 WGG. (T14)
- 5 Ob 136/13f  
Entscheidungstext OGH 27.11.2013 5 Ob 136/13f  
Auch; Beisatz: „Fertigstellung“ kann nicht als „Erhaltung“ im § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 qualifiziert werden. (T15)
- 5 Ob 60/14f  
Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 60/14f  
Vgl auch; Beisatz: Die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten muss nicht immer damit verbunden sein, dass auch die Schadensursache selbst beseitigt wird. Zu prüfen ist, ob nicht andere technische Möglichkeiten bestehen, die geeignet sind, den Schaden zwar nicht auf Dauer, aber für einen relevanten Zeitraum zu beseitigen. (T16)
- 5 Ob 66/14p  
Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 66/14p  
Auch; Beis wie T8
- 5 Ob 142/14i  
Entscheidungstext OGH 04.09.2014 5 Ob 142/14i  
Vgl auch; Beis wie T8
- 5 Ob 143/14m  
Entscheidungstext OGH 18.11.2014 5 Ob 143/14m  
Vgl auch; Beis wie T16; Beisatz: Die vertraglich vereinbarte Nutzungsart als Garage erfordert grundsätzlich keine an Wohnräumen gemessene Erhaltungspflicht. Diese hat sich vielmehr am ortsüblichen Standard für Bestandsobjekte mit einer vergleichbaren Widmung zu orientieren. (T17)
- 5 Ob 173/17b  
Entscheidungstext OGH 23.10.2017 5 Ob 173/17b  
Vgl auch; Beis wie T7; Beis wie T8
- 5 Ob 195/17p  
Entscheidungstext OGH 13.03.2018 5 Ob 195/17p  
Vgl auch
- 5 Ob 213/18m  
Entscheidungstext OGH 13.12.2018 5 Ob 213/18m  
Beis wie T8; Beis wie T14
- 5 Ob 149/19a  
Entscheidungstext OGH 22.10.2019 5 Ob 149/19a  
Beis wie T3; Beis wie T4; Beis wie T7; Beis wie T8

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:RS0069944

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

14.11.2019

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

© 2025 JUSLINE

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

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