

# RS OGH 1966/3/17 5Ob40/66, 5Ob174/68, 5Ob153/75 (5Ob224/75), 4Ob584/78 (4Ob585/78), 8Ob610/86, 3Ob20

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.03.1966

## Norm

ABGB §1096 A1

ZPO §502 Abs1 HIII4

## Rechtssatz

Als brauchbar ist die Bestandsache anzusehen, wenn sie eine solche Verwendung zulässt, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte gemacht wird, wobei eine mittlere Brauchbarkeit anzunehmen ist.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 40/66  
Entscheidungstext OGH 17.03.1966 5 Ob 40/66  
Veröff: EvBl 1966/371 S 485 = MietSlg 18160
- 5 Ob 174/68  
Entscheidungstext OGH 10.07.1968 5 Ob 174/68  
Beisatz: § 1096 ABGB gibt dem Mieter keinen Anspruch auf eine bestimmte Art der Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten, hier von Trockenlegungsarbeiten. (T1)  
Veröff: MietSlg 20133
- 5 Ob 153/75  
Entscheidungstext OGH 04.11.1975 5 Ob 153/75  
Veröff: EvBl 1976/192 S 397
- 4 Ob 584/78  
Entscheidungstext OGH 13.03.1979 4 Ob 584/78  
Beisatz: Möbellagerung (T2)
- 8 Ob 610/86  
Entscheidungstext OGH 12.02.1987 8 Ob 610/86
- 3 Ob 2004/96v  
Entscheidungstext OGH 29.05.1996 3 Ob 2004/96v  
Veröff: SZ 69/127

- 4 Ob 180/97t  
Entscheidungstext OGH 26.06.1997 4 Ob 180/97t  
Auch
- 1 Ob 89/02y  
Entscheidungstext OGH 11.06.2002 1 Ob 89/02y  
Auch; Beisatz: Der Beklagte muss diese Lärmentwicklung durch den LKW-Verkehr auf einer vom Bestandsobjekt etwa 100m entfernten Bundesstraße schon deshalb in Kauf nehmen, weil mangels anderer Vereinbarung eine "mittlere Brauchbarkeit" des Bestandsobjekts zu Grunde zu legen und anzunehmen ist. (T3)  
Beisatz: Auch die vom Beklagten behauptete Geruchsbelästigung durch einen etwa 60m entfernten Schweinestall ist zumindest größtenteils nicht geeignet, eine Mietzinsminderung oder gar Mietzinsbefreiung zu rechtfertigen. (T4)
- 7 Ob 3/03x  
Entscheidungstext OGH 29.01.2003 7 Ob 3/03x
- 2 Ob 265/04s  
Entscheidungstext OGH 25.11.2004 2 Ob 265/04s  
Beisatz: Bei der Beurteilung der Brauchbarkeit kommt es stets auf die Umstände des Einzelfalles an. (T5)
- 1 Ob 146/05k  
Entscheidungstext OGH 02.08.2005 1 Ob 146/05k  
Auch; Beis wie T5
- 7 Ob 155/05b  
Entscheidungstext OGH 31.08.2005 7 Ob 155/05b  
Beis wie T5
- 4 Ob 53/08k  
Entscheidungstext OGH 20.05.2008 4 Ob 53/08k  
Auch; Beis wie T5; Beisatz: Der Vermieter hat dem Mieter jenen Gebrauch und jene Nutzung zu gewährleisten, die ausdrücklich oder nach dem Zweck des Vertrags oder nach der Verkehrssitte bedungen sind. (T6)
- 7 Ob 253/09w  
Entscheidungstext OGH 03.03.2010 7 Ob 253/09w
- 6 Ob 118/10m  
Entscheidungstext OGH 24.06.2010 6 Ob 118/10m  
Vgl auch; Beis wie T5
- 7 Ob 90/10a  
Entscheidungstext OGH 30.06.2010 7 Ob 90/10a  
Auch
- 6 Ob 38/11y  
Entscheidungstext OGH 16.03.2011 6 Ob 38/11y  
Beis wie T5
- 5 Ob 21/11s  
Entscheidungstext OGH 29.03.2011 5 Ob 21/11s  
Vgl auch; Beis wie T5
- 1 Ob 55/11m  
Entscheidungstext OGH 24.05.2011 1 Ob 55/11m
- 2 Ob 215/10x  
Entscheidungstext OGH 27.02.2012 2 Ob 215/10x  
Beisatz: Mangels anderer Vereinbarung wird bei der Übergabe (nur) die Brauchbarkeit des Bestandsobjekts geschuldet. (T7)  
Veröff: SZ 2012/20
- 5 Ob 253/11h  
Entscheidungstext OGH 16.05.2012 5 Ob 253/11h  
Auch; Beis wie T5
- 3 Ob 234/12a

Entscheidungstext OGH 13.03.2013 3 Ob 234/12a

Auch; Veröff: SZ 2013/28

- 4 Ob 81/14m

Entscheidungstext OGH 24.06.2014 4 Ob 81/14m

Auch

- 5 Ob 102/14g

Entscheidungstext OGH 04.09.2014 5 Ob 102/14g

Auch; Beis wie T5; Beisatz: Steht fest, dass die stoffummantelten, nicht in Rohren verlegten Stromleitungen keinen wirkungsvollen und dauerhaft mit dem Hauptpotential verbundenen Schutzleiter aufwiesen und daher im Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung durch die Antragstellerin eine wesentliche Gesundheitsgefährdung darstellten, und die Herstellung von gefahrfreien Energieanschlüssen insgesamt einen Aufwand von 6.950,40 EUR erforderte, erfolgte die Einstufung der Wohnung in Kategorie D zu Recht. Keinesfalls kann aus dem Umstand, dass eine Schukosteckdose im Wohnzimmer sowie im Badezimmer (dort aber nicht auch der Lichtauslass) geerdet waren, auf die Ungefährlichkeit der gesamten Elektroanlage geschlossen werden. (T8)

- 1 Ob 175/14p

Entscheidungstext OGH 27.11.2014 1 Ob 175/14p

Auch; Beis wie T5

- 1 Ob 229/14d

Entscheidungstext OGH 22.01.2015 1 Ob 229/14d

Beis ähnlich wie T7

- 3 Ob 185/15z

Entscheidungstext OGH 14.10.2015 3 Ob 185/15z

Auch; Beisatz: Bei Vermietung einer Behindertenwohnung ist der Vermieter zur Herstellung eines barrierefreien Zugangs zu einem mitvermieteten Balkon verpflichtet. (T9)

- 3 Ob 85/15v

Entscheidungstext OGH 16.03.2016 3 Ob 85/15v

Auch; Veröff: SZ 2016/30

- 7 Ob 56/17m

Entscheidungstext OGH 26.04.2017 7 Ob 56/17m

Auch

- 8 Ob 34/17h

Entscheidungstext OGH 28.09.2017 8 Ob 34/17h

Beisatz: Grundsätzlich steht Schimmel der mittleren Brauchbarkeit entgegen. (T10)

- 8 Ob 141/18w

Entscheidungstext OGH 19.12.2018 8 Ob 141/18w

Auch

- 4 Ob 18/21g

Entscheidungstext OGH 27.05.2021 4 Ob 18/21g

- 3 Ob 184/21m

Entscheidungstext OGH 25.11.2021 3 Ob 184/21m

Vgl; Beisatz: Das Gesetz stellt nicht auf eine Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts durch eine Einwirkung auf dieses selbst (zB Verseuchung mit Krankheitserregern), sondern auf eine (hier) pandemiebedingte, gemessen am Vertragszweck objektive Unbenutzbarkeit ab. (T11)

Beisatz: Ist der bedungene Gebrauch des Bestandobjekts durch Kundenverkehr gekennzeichnet, so führt ein Betretungsverbot aus Anlass der COVID-19-Pandemie zur gänzlichen Unbenutzbarkeit des Bestandobjekts im Sinn des § 1104 ABGB. (T12)

Beisatz: Die Mieterin ist nicht verpflichtet, den von ihr bezogenen Fixkostenzuschuss an die Klägerin herauszugeben. (T13)

- 5 Ob 192/21b

Entscheidungstext OGH 13.12.2021 5 Ob 192/21b

Vgl; Beis wie T11; Beis wie T12; Beis wie T13

- 8 Ob 131/21d

Entscheidungstext OGH 25.01.2022 8 Ob 131/21d

Vgl

- 3 Ob 209/21p

Entscheidungstext OGH 24.03.2022 3 Ob 209/21p

Beisatz: Soweit Umsatzeinbußen des Geschäftsraummieters eine unmittelbare Folge der COVID-19-Pandemie sind, die sämtliche Unternehmer wie (auch) den Mieter des Geschäftslokals, insbesondere dessen gesamte Branche, allgemein und insgesamt treffen, sind diese dem Unternehmerrisiko zuzuordnen und daher für den zu zahlenden Mietzins nicht relevant. Diese Auswirkungen der Pandemie sind keine Gebrauchsbeeinträchtigung des vom Vermieter vereinbarungsgemäß zur Verfügung zu stellenden Objekts. Die §§ 1096, 1104 f ABGB bilden daher keine Grundlage für eine allein darauf aufbauende Mietzinsminderung. (T14)

Beisatz: Lassen sich hingegen Umsatzeinbußen des Geschäftsraummieters auf behördliche Maßnahmen, hier also auf jene Betretungsverbote zurückführen, die anlässlich der COVID-19-Pandemie verfügt wurden, so sind solche Umsatzeinbußen konkrete Folgen einer objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs des Bestandsobjekts und im Rahmen einer Mietzinsminderung zu berücksichtigen. (T15)

- 9 Ob 31/22g

Entscheidungstext OGH 30.06.2022 9 Ob 31/22g

Beisatz: Gastronomielokal: zumutbare Einrichtung eines Abhol- und Lieferservice. (16)

- 9 Ob 84/21z

Entscheidungstext OGH 30.06.2022 9 Ob 84/21z

Beisatz: Umsatzrückgang eines Modegeschäfts außerhalb von Lockdown. (T17)

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

ECLI:AT:OGH0002:1966:RS0021054

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

09.08.2022

**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)