

RS OGH 2025/8/13 5Ob17/09z; 5Ob288/08a; 9Ob57/08k; 7Ob117/09w; 6Ob39/09t; 5Ob156/09s; 2Ob73/10i; 1Ob

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.08.2025

Norm

ABGB §1096 Abs1 A1

ABGB §1096 Abs1 A2

ABGB §1096 Abs1 C

MRG §3

WGG 1979 §14a

1. ABGB § 1096 heute
2. ABGB § 1096 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
1. ABGB § 1096 heute
2. ABGB § 1096 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
1. ABGB § 1096 heute
2. ABGB § 1096 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
1. MRG § 3 heute
2. MRG § 3 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2014
3. MRG § 3 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. MRG § 3 gültig von 01.07.2000 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
5. MRG § 3 gültig von 01.01.2000 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
6. MRG § 3 gültig von 01.01.1982 bis 31.12.1999

Rechtssatz

Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB hinsichtlich Erhaltungspflichten ist aufgrund der Systematik und des Wortlauts der Bestimmung des § 3 MRG auszuschließen. § 3 MRG ist eine Spezialnorm, die im Bereich der Erhaltung eine vollständige und andere Regelung trifft als die dadurch partiell verdrängte Generalnorm des § 1096 ABGB. § 3 Abs 1 letzter Satz, wonach „im Übrigen§ 1096 ABGB unberührt bleibt“ reduziert damit eindeutig den Anwendungsbereich dieser Bestimmung auf seinen Inhalt, soweit er nicht die Erhaltung regelt. Denn diese ist von der Bestimmung des § 3 MRG vollständig erfasst. Hingegen gilt § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB über die Mietzinsminderung - als von § 3 MRG unberührt - auch im Vollenwendungsbereich des MRG. § 14a WGG ist, weil gleichlautend, wie § 3 MRG zu behandeln. Eine subsidiäre Geltung des Paragraph 1096, Absatz eins, erster Satz ABGB

hinsichtlich Erhaltungspflichten ist aufgrund der Systematik und des Wortlauts der Bestimmung des Paragraph 3, MRG auszuschließen. Paragraph 3, MRG ist eine Spezialnorm, die im Bereich der Erhaltung eine vollständige und andere Regelung trifft als die dadurch partiell verdrängte Generalnorm des Paragraph 1096, ABGB. Paragraph 3, Absatz eins, letzter Satz, wonach „im Übrigen Paragraph 1096, ABGB unberührt bleibt“ reduziert damit eindeutig den Anwendungsbereich dieser Bestimmung auf seinen Inhalt, soweit er nicht die Erhaltung regelt. Denn diese ist von der Bestimmung des Paragraph 3, MRG vollständig erfasst. Hingegen gilt Paragraph 1096, Absatz eins, zweiter Satz ABGB über die Mietzinsminderung - als von Paragraph 3, MRG unberührt - auch im Vollenwendungsbereich des MRG. Paragraph 14 a, WGG ist, weil gleichlautend, wie Paragraph 3, MRG zu behandeln.

Entscheidungstexte

- RS0124632">5 Ob 17/09z
Entscheidungstext OGH 24.03.2009 5 Ob 17/09z
Veröff: SZ 2009/33
- RS0124632">5 Ob 288/08a
Entscheidungstext OGH 14.04.2009 5 Ob 288/08a
Beisatz: § 3 MRG trifft im Bereich der Erhaltung eine eigene, vollständige, abschließende und inhaltlich andere Regelung als die in diesem Umfang verdrängte Norm des § 1096 ABGB. (T1)
- RS0124632">9 Ob 57/08k
Entscheidungstext OGH 02.06.2009 9 Ob 57/08k
Auch
- RS0124632">7 Ob 117/09w
Entscheidungstext OGH 01.07.2009 7 Ob 117/09w
Auch; nur: Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB hinsichtlich Erhaltungspflichten ist aufgrund der Systematik und des Wortlauts der Bestimmung des § 3 MRG auszuschließen. § 3 MRG ist eine Spezialnorm, die im Bereich der Erhaltung eine vollständige und andere Regelung trifft als die dadurch partiell verdrängte Generalnorm des § 1096 ABGB. § 3 Abs 1 letzter Satz, wonach „im Übrigen § 1096 ABGB unberührt bleibt“ reduziert damit eindeutig den Anwendungsbereich dieser Bestimmung auf seinen Inhalt, soweit er nicht die Erhaltung regelt. Denn diese ist von der Bestimmung des § 3 MRG vollständig erfasst. (T2)
- RS0124632">6 Ob 39/09t
Entscheidungstext OGH 18.09.2009 6 Ob 39/09t
Vgl; Beisatz: Im Geltungsbereich des § 14a WGG bzw des § 3 MRG besteht keine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme. § 3 MRG bzw § 14a WGG ist insoweit lex specialis zu § 1096 ABGB. (T3)
- RS0124632">5 Ob 156/09s
Entscheidungstext OGH 24.11.2009 5 Ob 156/09s
Auch; Beisatz: Diese Rechtsprechung ist mittlerweile als gefestigt zu betrachten. Sie steht auch in keinem noch weiter erörterungsbedürftigen Widerspruch zu den Entscheidungen 10 Ob 79/07a, 5 Ob 243/05d, 8 Ob 610/86, 5 Ob 72/97t. (T4)
- RS0124632">2 Ob 73/10i
Entscheidungstext OGH 22.12.2010 2 Ob 73/10i
nur: Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB hinsichtlich Erhaltungspflichten ist aufgrund der Systematik und des Wortlauts der Bestimmung des § 3 MRG auszuschließen. (T5)
nur: Die Erhaltung ist von der Bestimmung des § 3 MRG vollständig erfasst. (T6)
nur: Hingegen gilt § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB über die Mietzinsminderung - als vor § 3 MRG unberührt - auch im Vollenwendungsbereich des MRG. (T7)
- RS0124632">1 Ob 55/11m
Entscheidungstext OGH 24.05.2011 1 Ob 55/11m
nur T5; nur T6; nur T7
- RS0124632">2 Ob 215/10x
Entscheidungstext OGH 27.02.2012 2 Ob 215/10x
Auch
Veröff: SZ 2012/20

- RS0124632">5 Ob 67/12g
Entscheidungstext OGH 26.07.2012 5 Ob 67/12g
Auch; nur T5; nur T6
- RS0124632">1 Ob 183/12m
Entscheidungstext OGH 13.12.2012 1 Ob 183/12m
nur T5
- RS0124632">3 Ob 234/12a
Entscheidungstext OGH 13.03.2013 3 Ob 234/12a
Auch; Beis wie T7; Veröff: SZ 2013/28
- RS0124632">5 Ob 92/13k
Entscheidungstext OGH 16.07.2013 5 Ob 92/13k
Auch; Beis wie T1
- RS0124632">5 Ob 181/16b
Entscheidungstext OGH 23.01.2017 5 Ob 181/16b
Auch; Beisatz: Die Erhaltungspflicht der Bauvereinigung ist in § 14a Abs 1 und 2 WGG mit Ausnahme der Änderungen durch die WGG?Novelle 2016 (BGBl I Nr 157/2015) im Wesentlichen ident geregelt wie in § 3 Abs 1 und 2 MRG. (T8)
- RS0124632">5 Ob 183/16x
Entscheidungstext OGH 27.06.2017 5 Ob 183/16x
Vgl; Beis wie T8
- RS0124632">5 Ob 213/18m
Entscheidungstext OGH 13.12.2018 5 Ob 213/18m
Auch
- RS0124632">5 Ob 79/19g
Entscheidungstext OGH 31.07.2019 5 Ob 79/19g
Auch
- RS0124632">5 Ob 29/20f
Entscheidungstext OGH 13.07.2020 5 Ob 29/20f
Vgl; Beis wie T1
- RS0124632">3 Ob 104/20w
Entscheidungstext OGH 10.12.2020 3 Ob 104/20w
- RS0124632">5 Ob 51/23w
Entscheidungstext OGH Ordentliche Erledigung (Sachentscheidung) 11.01.2024 5 Ob 51/23w
- RS0124632">5 Ob 176/23b
Entscheidungstext OGH Ordentliche Erledigung (Sachentscheidung) 19.12.2023 5 Ob 176/23b
vgl; nur T7
- RS0124632">6 Ob 162/24b
Entscheidungstext OGH Ordentliche Erledigung (Sachentscheidung) 13.08.2025 6 Ob 162/24b
Beisatz wie T5: Hier: Verbandsverfahren zu zwei Klauseln, die die Erhaltungspflicht nach § 3 Abs 1 und Abs 2 Z 1 bis 3 MRG (abweichend von § 1096 Abs 1 S 1 ABGB) und die Verpflichtung zur Wartung des Mitgegenstands und dessen Einrichtungen (insbesondere die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen auf den Mieter überwälzen. (T9)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:RS0124632

Im RIS seit

23.04.2009

Zuletzt aktualisiert am

28.10.2025

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