

RS OGH 2025/8/13 5Ob17/09z; 5Ob288/08a; 9Ob57/08k; 7Ob117/09w; 9Ob83/08h; 6Ob39/09t; 8Ob135/09z; 9Ob

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.08.2025

Norm

ABGB §1096 Abs1 A2

ABGB §1096 Abs1 C

ABGB §1097

MRG §3

MRG §8

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 § 1097 heute
2. ABGB § 1097 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

1. MRG § 8 heute
2. MRG § 8 gültig ab 01.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2014
3. MRG § 8 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. MRG § 8 gültig von 01.03.1994 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
5. MRG § 8 gültig von 01.01.1982 bis 28.02.1994

Rechtssatz

Im Geltungsbereich des § 14a WGG bzw des § 3 MRG besteht mangels gesetzlicher Verpflichtung des Vermieters zur

Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme kein sofort fälliger, auf § 1097 iVm § 1036 ABGB gründbarer Ersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter für den Austausch der Therme. Trifft den Mieter aber selbst keine Pflicht zur Erneuerung der schadhaft gewordenen Heiztherme, steht ihm - sofern er den Defekt der bei Übergabe des Mietobjekts noch funktionierenden Therme nicht verschuldet hat - für die Dauer und in dem Maß der durch den Heizungsausfall eingetretenen Unbrauchbarkeit des Mietobjekts der Mietzinsminderungsanspruch nach § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB zu. Im Geltungsbereich des Paragraph 14 a, WGG bzw des Paragraph 3, MRG besteht mangels gesetzlicher Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme kein sofort fälliger, auf Paragraph 1097, in Verbindung mit Paragraph 1036, ABGB gründbarer Ersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter für den Austausch der Therme. Trifft den Mieter aber selbst keine Pflicht zur Erneuerung der schadhaft gewordenen Heiztherme, steht ihm - sofern er den Defekt der bei Übergabe des Mietobjekts noch funktionierenden Therme nicht verschuldet hat - für die Dauer und in dem Maß der durch den Heizungsausfall eingetretenen Unbrauchbarkeit des Mietobjekts der Mietzinsminderungsanspruch nach Paragraph 1096, Absatz eins, Satz 2 ABGB zu.

Entscheidungstexte

- RS0124630">5 Ob 17/09z
Entscheidungstext OGH 24.03.2009 5 Ob 17/09z
Veröff: SZ 2009/33
- RS0124630">5 Ob 288/08a
Entscheidungstext OGH 14.04.2009 5 Ob 288/08a
- RS0124630">9 Ob 57/08k
Entscheidungstext OGH 02.06.2009 9 Ob 57/08k
Beisatz: Im Geltungsbereich des § 3 MRG besteht keine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Therme und damit auch kein sofort fälliger Ersatzanspruch nach § 1097 iVm § 1036 ABGB einer Mieterin, die diese Arbeiten auf ihre Kosten selbst vorgenommen hat. Der Mieter, soweit ihn selbst keine Erhaltungspflicht trifft, hat aber für die gesamte Dauer der Bestandzeit das Druckmittel der Mietzinsminderung. (T1)
- RS0124630">7 Ob 117/09w
Entscheidungstext OGH 01.07.2009 7 Ob 117/09w
Auch; Beisatz: 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 MRG, 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)
- RS0124630">9 Ob 83/08h
Entscheidungstext OGH 26.08.2009 9 Ob 83/08h
Auch; Beis wie T1 nur: Im Geltungsbereich des § 3 MRG besteht keine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Therme und damit auch kein sofort fälliger Ersatzanspruch nach § 1097 iVm § 1036 ABGB einer Mieterin, die diese Arbeiten auf ihre Kosten selbst vorgenommen hat. (T3)
- RS0124630">6 Ob 39/09t
Entscheidungstext OGH 18.09.2009 6 Ob 39/09t
Vgl; Beis wie T1
- RS0124630">8 Ob 135/09z
Entscheidungstext OGH 21.12.2009 8 Ob 135/09z
Auch; nur: Im Geltungsbereich des § 14a WGG bzw des § 3 MRG besteht mangels gesetzlicher Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme kein sofort fälliger, auf § 1097 iVm § 1036 ABGB gründbarer Ersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter für den Austausch der Therme. (T4)
Beis ähnlich wie T2 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)
- RS0124630">9 Ob 27/10a
Entscheidungstext OGH 22.12.2010 9 Ob 27/10a

Auch; Beis wie T5

- RS0124630">1 Ob 55/11m

Entscheidungstext OGH 24.05.2011 1 Ob 55/11m

Vgl auch; Beisatz: Hier: Erneuerung der schadhaft gewordenen Badewanne. (T6)

- RS0124630">1 Ob 183/12m

Entscheidungstext OGH 13.12.2012 1 Ob 183/12m

Beis wie T5; Beisatz: Hier: Austausch eines defekten Boilers. (T7)

- RS0124630">2 Ob 165/13y

Entscheidungstext OGH 14.11.2013 2 Ob 165/13y

Vgl aber; Beisatz: Hier: Problematik des Mietzinsminderungsanspruchs nach Mängelbehebung durch den Mieter; keine analoge Anwendung des § 1096 ABGB mangels planwidriger Gesetzeslücke. Mit ausführlicher Darstellung der Gesetzesmaterialien zur WRN 2006. (T8)

- RS0124630">2 Ob 59/14m

Entscheidungstext OGH 28.04.2014 2 Ob 59/14m

Vgl; Beis Wien T8; Beisatz: Hier ebenso: Instandsetzung der defekten Heiztherme durch den Mieter. (T9)

- RS0124630">1 Ob 166/15s

Entscheidungstext OGH 27.08.2015 1 Ob 166/15s

Auch

- RS0124630">6 Ob 162/24b

Entscheidungstext OGH Ordentliche Erledigung (Sachentscheidung) 13.08.2025 6 Ob 162/24b

Beisatz wie T2: 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. (T10)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:RS0124630

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