

RS OGH 2023/12/19 8Ob90/10h; 8Ob85/17h; 4Ob83/19p; 4Ob57/23w; 5Ob176/23b

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.12.2023

Norm

ABGB §1096 A2

ABGB §1096 C

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

Rechtssatz

Für Mängel, die objektiv zu keiner Gebrauchsbeeinträchtigung führen, braucht der Bestandgeber nicht einzustehen, hingegen grundsätzlich sehr wohl für Mängel, die zwar mangels Kenntnis des Bestandnehmers von diesem subjektiv nicht wahrgenommen wurden, aber an sich gebrauchsbbeeinträchtigt sind. Die generelle Aussage, eine „gefährliche Elektroanlage“, die für den Mieter mangels Kenntnis vom Mangel „subjektiv nicht gespürt“ wurde, bewirke keine Zinsminderung, ist daher unzutreffend.

Entscheidungstexte

- RS0127095">8 Ob 90/10h
Entscheidungstext OGH 15.07.2011 8 Ob 90/10h
Beisatz: Allerdings ist auf Tatsachenebene die „Gefährlichkeit“ alter Elektroanlagen, die bekanntermaßen in Altbauwohnungen nach wie vor häufig anzutreffen sind, streng zu hinterfragen. Das Ausmaß einer dafür allenfalls zuzuerkennenden Zinsminderung hängt davon ab, inwiefern der Gebrauch, wäre die Mangelhaftigkeit bekannt gewesen, tatsächlich beeinträchtigt gewesen wäre. Liegt daher etwa die Gebrauchsbeeinträchtigung nur darin, dass in Nassräumen keine Elektrogeräte (zB Föhn) verwendet werden dürfen bzw bestimmte Stromverbraucher (zB Metallampen) ungeeignet sind, wirkt sich diese Beeinträchtigung angesichts der Tatsache, dass ein Mieter das Objekt mit einer erkennbar alten Anlage mietete, unter Umständen überhaupt nicht zinsmindernd aus. (T1);
Veröff: SZ 2011/91
- RS0127095">8 Ob 85/17h
Entscheidungstext OGH 24.08.2017 8 Ob 85/17h
Auch; Beis wie T1; Beisatz: Die Mangelhaftigkeit muss, wäre sie bekannt, bei objektiver Betrachtungsweise und vernünftigem Handeln des Mieters zu einer konkreten Gebrauchsbeeinträchtigung führen oder eine objektive reale und unzumutbare Gefahr darstellen. (T2)

- RS0127095">4 Ob 83/19p
Entscheidungstext OGH 05.07.2019 4 Ob 83/19p
Beisatz: Der Umstand, dass eine elektrische Anlage iSd § 7a ETV 2002 nicht dem ETG 1992 entspricht oder der Vermieter seiner Dokumentationspflicht insoweit nicht nachgekommen ist, ist vom Mieter, der deshalb den Mietzins nach § 1096 ABGB mindern möchte, zu behaupten und zu beweisen. Gelingt dieser Beweis, wird eine von der Anlage ausgehende Gefährlichkeit vermutet. Dies hat zur Konsequenz, dass die (Voraussetzung der Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB bildende) Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs einer Wohnung samt mitvermieteter „sanierter“ elektrischer Anlage so lange besteht, bis der Vermieter im Einzelfall bewiesen hat, dass von der Anlage keine Gefährdung und keine daraus folgende Gebrauchsbeeinträchtigung ausgeht. (T3)
- RS0127095">4 Ob 57/23w
Entscheidungstext OGH Zurückweisung mangels erheblicher Rechtsfrage 27.06.2023 4 Ob 57/23w
Beisatz: Die Ungewissheit oder Besorgnis der Beklagten, ob ihr Bestandverhältnis aufrecht bleibe, rechtfertigt keine Minderung oder gar Entfall des Bestandzinses. (T4)
- RS0127095">5 Ob 176/23b
Entscheidungstext OGH Ordentliche Erledigung (Sachentscheidung) 19.12.2023 5 Ob 176/23b
vgl; Beisatz: Die Gefahr eines aus objektiver Sicht nicht dem bedungenen Gebrauch entsprechenden Bestandobjekts trifft den Vermieter als Eigentümer. (T5)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:RS0127095

Im RIS seit

10.10.2011

Zuletzt aktualisiert am

14.03.2024

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