

RS OGH 2017/6/27 20b215/10x, 50b183/16x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.06.2017

Norm

ABGB §879 Abs3 E

ABGB §1098

ABGB §1109

ABGB §1111

MRG §9 Abs1

1. ABGB § 879 heute
2. ABGB § 879 gültig ab 01.07.1992 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 275/1992
1. ABGB § 1098 heute
2. ABGB § 1098 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
1. ABGB § 1109 heute
2. ABGB § 1109 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
1. ABGB § 1111 heute
2. ABGB § 1111 gültig ab 01.01.1812
1. MRG § 9 heute
2. MRG § 9 gültig ab 01.01.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
3. MRG § 9 gültig von 01.01.1982 bis 31.12.2001

Rechtssatz

Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw Vertragsformblättern und Textbausteinen, die den Mieter verpflichtet, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses „ordnungsgemäß“ in weißer Farbe ausgemalt zurückzustellen, bevorzugt einseitig die Interessen des Vermieters und ist daher für den Mieter im Vollenwendungsbereich wie im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB und zwar sowohl im Geltungsbereich des KSchG wie auch im Verhältnis zwischen zwei VerbrauchernEine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw Vertragsformblättern und Textbausteinen, die den Mieter verpflichtet, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses „ordnungsgemäß“ in weißer Farbe ausgemalt zurückzustellen, bevorzugt einseitig die Interessen des Vermieters und ist daher für den Mieter im Vollenwendungsbereich wie im Teil- und Nichtanwendungsbereich des MRG gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB und zwar sowohl im Geltungsbereich des KSchG wie auch im Verhältnis zwischen zwei Verbrauchern.

Entscheidungstexte

- RS0127701">2 Ob 215/10x

Entscheidungstext OGH 27.02.2012 2 Ob 215/10x

Beisatz: Die gröbliche Benachteiligung resultiert daraus, dass die Klausel jeweils bei „kundenfeindlicher“ Auslegung im Sinn einer Zurückstellung in neu ausgemaltem Zustand verstanden werden kann und auch Fälle erfasst, in denen sich das Mietobjekt am Ende der Mietzeit im Zustand „normaler“ Abnutzung befindet und der Mieter daher auch geringfügige Gebrauchsspuren zu beseitigen hätte. Weiters könnte die Klausel dahin verstanden werden, dass der Mieter am Ende der Mietzeit jedenfalls, dh ungeachtet des Zeitpunkts früherer Renovierungsarbeiten, ausmalen muss, sodass für ein „Endausmalen“ noch gar kein Bedarf bestünde. Außerdem müsste der Mieter nach dem Wortlaut der Klausel auch dann weiß ausmalen, wenn er das Mietobjekt am Beginn des Mietverhältnisses in unausgemaltem bzw nicht weiß ausgemaltem Zustand übernommen hat, sodass die Klausel dem Mieter unter Umständen sogar die Rückstellung des Mietobjekts in verbessertem Zustand auftragen würde. Schließlich fällt ins Gewicht, dass die Klausel keinen erkennbaren Bezug zwischen der Verpflichtung zum „Endausmalen“ (als geldwerte Einmalleistung des Mieters) zur Mietzinshöhe herstellt und schon gar keine adäquate Berücksichtigung bei deren Ermittlung vorsieht. (T1)

Bem: Klausel 27. (T2)

Veröff: SZ 2012/20

- RS0127701">5 Ob 183/16x

Entscheidungstext OGH 27.06.2017 5 Ob 183/16x

Vgl auch; Beisatz: Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand im Zustand wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung, von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt, soweit es sich nicht um die Beseitigung von in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallenden Schäden handelt, zu übergeben, ist dagegen zulässig. (T3)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:RS0127701

Im RIS seit

23.04.2012

Zuletzt aktualisiert am

13.09.2017

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