

# RS OGH 2012/2/27 20b215/10x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.02.2012

## Norm

ABGB §1096 Abs1 Satz2 A2

ABGB §1096 Abs1 Satz2 C

ABGB §1096 Abs1 Satz3 A2

ABGB §1096 Abs1 Satz3 C

KSChG §28 Abs1

MRG §3 Abs2 Z1

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. ABGB § 1096 heute
2. ABGB § 1096 gültig ab 01.01.1917 zuletzt geändert durch RGBl. Nr. 69/1916
1. KSChG § 28 heute
2. KSChG § 28 gültig ab 01.01.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 91/2003
3. KSChG § 28 gültig von 01.01.1997 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 6/1997
4. KSChG § 28 gültig von 01.10.1979 bis 31.12.1996
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 Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw Vertragsformblättern und Textbausteinen, wonach die vorhandenen Versorgungsleitungen nur in einem solchen Umfang in Anspruch genommen werden dürfen, dass keine Überlastung eintritt, erweckt bei „kundenfeindlichster“ Auslegung den Eindruck, dass sich der Mieter eben mit den „vorhandenen“ Versorgungsleitungen abfinden muss, selbst wenn diese schadhaft oder so veraltet wären, dass sie den ? zumindest bei einer Wohnungsmiete im Regelfall geschuldeten ? üblichen Gebrauch des Bestandobjekts nicht gewährleisten würden und lässt überdies die Deutung zu, dass dem Mieter die ihm in Form des Zinsminderungsrechts

zur Verfügung stehenden Gewährleistungsrechte genommen werden sollen, und zwar gleichgültig, ob es sich um eine schon bei Übergabe vorhandene oder erst nach der Übergabe (auch durch Vernachlässigung der geschuldeten Erhaltungspflicht) eingetretene Gebrauchsbeeinträchtigung handelt. Diese Klausel verstößt daher gegen die zwingende gesetzliche Bestimmung des § 1096 Abs 1 zweiter und dritter Satz ABGB, weshalb sie im Vollenwendungsbereich wie im Teilanwendungsbereich des MRG, bei Verbrauchergeschäften iSd § 1 KSchG ebenso wie bei Geschäften zwischen Verbrauchern, unzulässig ist. Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw Vertragsformblättern und Textbausteinen, wonach die vorhandenen Versorgungsleitungen nur in einem solchen Umfang in Anspruch genommen werden dürfen, dass keine Überlastung eintritt, erweckt bei „kundenfeindlichster“ Auslegung den Eindruck, dass sich der Mieter eben mit den „vorhandenen“ Versorgungsleitungen abfinden muss, selbst wenn diese schadhaft oder so veraltet wären, dass sie den ? zumindest bei einer Wohnungsmiete im Regelfall geschuldeten ? üblichen Gebrauch des Bestandobjekts nicht gewährleisten würden und lässt überdies die Deutung zu, dass dem Mieter die ihm in Form des Zinsminderungsrechts zur Verfügung stehenden Gewährleistungsrechte genommen werden sollen, und zwar gleichgültig, ob es sich um eine schon bei Übergabe vorhandene oder erst nach der Übergabe (auch durch Vernachlässigung der geschuldeten Erhaltungspflicht) eingetretene Gebrauchsbeeinträchtigung handelt. Diese Klausel verstößt daher gegen die zwingende gesetzliche Bestimmung des Paragraph 1096, Absatz eins, zweiter und dritter Satz ABGB, weshalb sie im Vollenwendungsbereich wie im Teilanwendungsbereich des MRG, bei Verbrauchergeschäften iSd Paragraph eins, KSchG ebenso wie bei Geschäften zwischen Verbrauchern, unzulässig ist.

#### **Entscheidungstexte**

- RS0127697">2 Ob 215/10x  
Entscheidungstext OGH 27.02.2012 2 Ob 215/10x  
Beisatz: Da die Klausel ? bei „kundenfeindlichster“ Auslegung - auch eine Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters im Vollenwendungsbereich enthält, verstößt sie zusätzlich gegen § 3 Abs 2 Z 1 MRG. (T1)  
Bem: Klausel 18. (T2)  
Veröff: SZ 2012/20

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

ECLI:AT:OGH0002:2012:RS0127697

#### **Im RIS seit**

23.04.2012

#### **Zuletzt aktualisiert am**

06.05.2014

**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)