

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0122135

Entscheidungsdatum

27.03.2007

Geschäftszahl

1Ob241/06g; 5Ob17/09z; 5Ob288/08a; 9Ob57/08k; 2Ob73/10i; 1Ob55/11m; 2Ob215/10x; 3Ob234/12a; 10Ob65/14b; 9Ob23/15w

Norm

ABGB §1096 A2; ABGB §1096 C; KSchG §9 Abs1

Rechtssatz

Wird der Mieter in einer Mietvertragsklausel generell zur Wartung, Instandhaltung und Erneuerung aller für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte verpflichtet und damit die Pflicht zur Erhaltung des Mietobjekts generell auf den Mieter überwältigt, dann kann er sich auch nicht auf die Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes berufen, was aber Voraussetzung für einen Zinsminderungsanspruch wäre (vgl 7 Ob 78/06f). Durch die positive Festlegung der generellen Erhaltungspflicht des Mieters werden implizit dessen Gewährleistungsrechte ausgeschlossen. Da einem Verbraucher gegenüber Gewährleistungsrechte (beim Bestandvertrag die Zinsminderung) im Voraus nicht ausgeschlossen werden können, widerspricht die Klausel § 9 Abs 1 KSchG und ist schon deshalb unwirksam.

Entscheidungstexte

TE OGH 2007-03-27 1 Ob 241/06g

TE OGH 2009-03-24 5 Ob 17/09z

Ähnlich; Beisatz: Die Brauchbarkeit des Bestandobjekts - anderes wird auch bei der Übergabe nicht geschuldet (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG und § 1096 Abs 1 erster Halbsatz ABGB) - ist dem Mieter, soweit ihn selbst keine Erhaltungspflicht trifft, für die gesamte Dauer der Bestandzeit mit dem Druckmittel der Mietzinsminderung zu gewährleisten. (T1)

Veröff: SZ 2009/33

TE OGH 2009-04-14 5 Ob 288/08a

Vgl aber; Beis ähnlich wie T1; Beisatz: Die sogenannten „Klauselentscheidungen“ 7 Ob 78/06f und 1 Ob 241/06g hatten die Frage der Zulässigkeit und Wirksamkeit von Vertragsklauseln in Vertragsformblättern zum Gegenstand, mit denen dem Mieter generell die Verpflichtung zur Erhaltung des Bestandobjekts auferlegt werden sollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Verbandsprozess (im Gegensatz zur jeweiligen Vertragsauslegung im Einzelfall) spezifische Prüfungskriterien gelten. (T2)

TE OGH 2009-06-02 9 Ob 57/08k

Vgl auch; Beis wie T1

TE OGH 2010-12-22 2 Ob 73/10i

Vgl

TE OGH 2011-05-24 1 Ob 55/11m

Ähnlich; Vgl auch Beis wie T1

TE OGH 2012-02-27 2 Ob 215/10x

Vgl; Veröff: SZ 2012/20

TE OGH 2013-03-13 3 Ob 234/12a

Auch; Beis wie T1 Veröff: SZ 2013/28

TE OGH 2014-11-25 10 Ob 65/14b

nur: Wird der Mieter in einer Mietvertragsklausel generell zur Wartung, Instandhaltung bzw Erneuerung aller für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte verpflichtet und damit die Pflicht zur Erhaltung des Mietobjekts generell auf den Mieter überwältzt, kann er sich auch nicht auf die Unbrauchbarkeit des Mietgegenstands berufen, was aber Voraussetzung für einen Zinsminderungsanspruch nach § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB wäre. (T3)

Beisatz: Soweit daher der Bestandnehmer zulässigerweise Erhaltungspflichten übernommen hat, steht ihm das Zinsminderungsrecht nicht zu, weil dann die Gebrauchsbeeinträchtigung durch nicht behobene Mängel aus seiner Sphäre stammt.(T4)

TE OGH 2015-07-29 9 Ob 23/15w

Auch; nur T3; Beis wie T4

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:2007:RS0122135