

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0021233

**Entscheidungsdatum**

22.03.2024

**Geschäftszahl**

3Ob633/85; 7Ob600/89; 6Ob687/90; 6Ob546/91; 1Ob517/92; 5Ob146/92; 6Ob331/97p; 6Ob42/02y;  
5Ob87/04m; 3Ob324/04z; 9Ob15/05d; 8Ob153/06t; 10Ob79/07a; 5Ob17/09z; 5Ob288/08a; 9Ob57/08k;  
3Ob20/09a; 2Ob73/10i; 2Ob215/10x; 5Ob80/12v; 1Ob176/12g; 7Ob93/12w; 4Ob176/14g; 7Ob49/15d;  
8Ob28/16z; 9Ob4/23p; 8Ob6/24a

**Norm**

ABGB §1096 A2

MRG §3 Abs1

MRG §3 Abs2

WGG 1979 §14a

ABGB §879 Abs3

**Rechtssatz**

Außerhalb zwingender Normen der Mietrechtsgesetzgebung ist die Pflicht des Bestandgebers zur laufenden Instandhaltung abdingbar und auf den Bestandnehmer überwälzbar.

**Entscheidungstexte**

TE OGH 1986-10-01 3 Ob 633/85

TE OGH 1989-06-15 7 Ob 600/89

Beisatz: Auch hinsichtlich des notwendigen Aufwandes ist ein vertraglicher Ausschluss des Ersatzes zulässig, soweit eine von § 1096 ABGB abweichende Instandhaltungsregelung vereinbart werden kann. (T1)

TE OGH 1990-11-07 6 Ob 687/90

Beis wie T1; Veröff: WoBl 1991/43 S 55 (Würth)

TE OGH 1991-06-20 6 Ob 546/91

TE OGH 1992-01-15 1 Ob 517/92

Vgl auch

TE OGH 1993-01-19 5 Ob 146/92

TE OGH 1997-11-24 6 Ob 331/97p

TE OGH 2002-05-16 6 Ob 42/02y

Beisatz: Die Überwälzung der Erhaltungspflicht umfasst auch die Erneuerung durchaus schuldlos schadhaft gewordener Inventargegenstände. (T2)

TE OGH 2004-05-11 5 Ob 87/04m

Vgl auch

TE OGH 2005-06-30 3 Ob 324/04z

Beisatz: Dies führt nicht zur Annahme eines atypischen Vertrags. (T3)

TE OGH 2006-05-04 9 Ob 15/05d

Beisatz: Bei der Regelung des § 1096 ABGB handelt es sich um dispositives Recht. (T4)

TE OGH 2006-12-18 8 Ob 153/06t

Auch; Beisatz: Außerhalb der in § 3 Abs 2 MRG genannten Arbeiten kann die Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB auch im Anwendungsbereich des MRG durch Vereinbarung auf den Mieter überwältzt werden. (T5)

TE OGH 2007-10-09 10 Ob 79/07a

Beis wie T4; Beis wie T5; Veröff: SZ 2007/154

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

Beisatz: Während die Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit und der Verkürzung über die Hälfte abbedungen werden kann, sind die nach § 3 MRG zu erfüllenden Pflichten relativ, nämlich zugunsten des Mieters zwingend ausgestaltet. (T6); Veröff: SZ 2009/33

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

Beis wie T6

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

Auch; Beis wie T6

TE OGH 2009-05-19 3 Ob 20/09a

Beisatz: Hier: Teilanwendungsbereich des MRG. (T7); Veröff: SZ 2009/70

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

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

Auch

Veröff: SZ 2012/20

TE OGH 2012-05-16 5 Ob 80/12v

Auch; Beisatz: Diese Erhaltungspflicht ist im Voraus unabdingbar, soweit nicht im Zeitpunkt der Vereinbarung eine Ausnahme vom Vollenwendungsbereich des MRG bestand. (T8)

TE OGH 2012-10-11 1 Ob 176/12g

Auch

TE OGH 2012-11-28 7 Ob 93/12w

Auch; Beisatz: Hier: Eine Klausel in Vertragsformblättern betreffend Bestandverträge über Objekte in einem Einkaufszentrum (EKZ), die eine unbeschränkte Überwälzung der Erhaltungspflicht und damit der Kosten für das gesamte EKZ auf den Bestandnehmer vorsieht, ist für diesen gröblich benachteiligend. (T9); Veröff: SZ 2012/132

TE OGH 2014-10-21 4 Ob 176/14g

Auch; Beis wie T6

TE OGH 2015-05-20 7 Ob 49/15d

Auch

TE OGH 2016-10-25 8 Ob 28/16z

TE OGH 2024-01-24 9 Ob 4/23p

Beisatz: Hier: Eine generelle Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter in AGB oder Vertragsformblättern, ohne dafür ein entsprechendes Äquivalent zu gewähren, wird jedoch als sachlich nicht gerechtfertigte Abweichung vom dispositiven Recht gesehen. (T10)

TE OGH 2024-03-22 8 Ob 6/24a

Beisatz wie T10

### **European Case Law Identifier**

ECLI:AT:OGH0002:1986:RS0021233