

# Rechtswissenschaftliche Fakultät





# Die Gerichte und ihre Judikatur

**24. St. Wolfgangger Tage**

**7. September 2018**

**Univ.-Prof. Dr. Andreas Vonkilch**



## 6 Ob 181/17m - 8. „Klauselentscheidung“

- 26 Vertragsklauseln (überwiegend schon zweitinstanzlich rechtskräftig) für unzulässig erklärt
- Unzulässigkeit eines generellen Nutzungsvorbehaltes des Vermieters über (nicht individuell in Bestand gegebene) allgemeine Teile
- Zulässigkeit auch von (Vorweg-)Zustimmungen der Mieter zur Änderungen von BK-relevanten Versicherungsverträgen (zB Glasbruch und Sturmschäden)
- Unzulässigkeit des Ausschlusses des Zurückweisungsrechts des Mieters auch bei behebbaren geringfügigen Mängeln
- Zulässigkeit des (formularvertraglichen) Ausschlusses von § 1097 iVm § 1037 ABGB
- Zulässigkeit der Überwälzung der (gesamten) Rechtsgeschäftsgebühr auf den Mieter auch außerhalb des Anwendungsbereiches des WGG



## 8 Ob 34/17h – **Verantwortlichkeit für Schimmelbildung**

- Solange der Mieter bloß ein verkehrsübliches Nutzerverhalten an den Tag legt, ist das Entstehen von Schimmelbildung dem Verantwortungsbereich des Vermieters zuzuweisen; mehr als ein normales Lüftungsverhalten kann vom Mieter nicht verlangt werden



## 8 Ob 7/17p – Mietzinsminderung bei mangelhaften E-Installationen

- Mietzinsminderung in Höhe von 15%, wenn aufgrund eines unwirksamen Fehlerschutzes bei Verwendung von elektrischen Betriebsmitteln der Schutzklasse I ein Gefahrenpotential besteht; dies auch dann, wenn es durch die Verwendung von Betriebsmitteln der Klasse II ausgeschlossen werden kann und es zu keinen Problemen gekommen ist



## 3 Ob 151/17b– Mietzinsminderung bei mangelhaftem Brandschutz

- Mietzinsminderung in Höhe von 15% bei mangelhaftem Brandschutz



## 3 Ob 51/17x – Verlust der Mietzinsminderung

- Entfall der Mietzinsminderung, wenn der Mieter in Kenntnis des Mangels und bei Zweifeln über seine Mietzinszahlungspflicht dennoch vorbehaltlos den Mietzins entrichtet



## 5 Ob 25/15k – Verjährung von periodisch entstehenden Rückforderungsansprüchen

- Periodisch entstehende Rückforderungsansprüche (hier: wegen Mietzinsminderung) verjähren in drei Jahren





## 5 Ob 173/17b – Einbau einer einbruchssicheren Wohnungseingangstüre als Erhaltungsarbeit iSv § 3 MRG?

- Auch der „dynamische (elastische) Erhaltungsbegriff“ des § 3 MRG setzt voraus, dass überhaupt eine Reparaturbedürftigkeit vorliegt; keine permanente Modernisierungspflicht des Vermieters



## 5 Ob 237/16p - **Erhaltungspflicht bei ernststen Schäden trotz Herstellung durch Mieter**

- Auch wenn schadhafte (Gas-)Leitungen vom Mieter hergestellt wurden, kann bei Auftreten von ernststen Schäden eine Behebung durch den Vermieter im AußStrVerf begehrt werden



## 5 Ob 122/17b - **Erhaltungspflicht auch bei eigenmächtiger Herstellung durch Mieter**

- Auch wenn nunmehr mangelhafte allgemeine Teile (hier: defekte Liftkuppel) vom Mieter eigenmächtig errichtet wurden, besteht Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG; allfällige Regressansprüche sind davon unabhängig im streitigen Verfahren möglich



## 5 Ob 181/16b - **Erhaltungspflicht trotz gegenteiliger Erhaltungsvereinbarung**

- Wiederherstellung eines Loggiaverbaus nach Fassaden-  
sanierung ist eine den Vermieter kraft zwingenden Rechts  
treffende Nacharbeit
- Gegenteilige Vereinbarungen sind jedenfalls im  
AußStrVerf irrelevant



## 5 Ob 232/16b - **Kaminofen: Änderungsrecht des Mieters?**

- Bei vorhandener (und ausreichender) Zentralheizung fehlt es dem Mieter am wichtigen Interesse iSv § 9 Abs 1 Z 2 MRG



## 5 Ob 138/17f– **(Un-)Zulässige Betriebskosten**

- Zu den zulässigerweise verrechenbaren BK zählen
  - Kosten des Betriebsrates der Hausbesorger (vgl § 134b ArbVG)
  - „Revisionskosten“ für Brandmeldeanlage
- Jedoch nicht
  - Kosten für Ausstattung/Möblierung des Hausbesorgerzentrums
  - Schulung der Hausbetreuer
  - Errichtung eines Brandmeldeanlage
- Im Ergebnis: wirtschaftliche Besserstellung des Vermieters bei Einsatz externer Betreuungsunternehmen



## 5 Ob 169/17i - **Kosten für die Überprüfung der Dichtigkeit von Gasleitungen als BK?**

- Charakter des gesetzlichen BK-Kataloges auch im Bereich des WGG taxativ; ungeachtet des Kostendeckungsprinzips keine Ausdehnung auf nicht erwähnte Positionen
- Gasleitungen sind auch keine Gemeinschaftsanlage iSv § 24 MRG



## 5 Ob 237/17i - Voraussetzung für die Einhebung des EVB (neu)

- Die Einhebung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen beruht auf einer eigenverantwortlichen Entscheidung des Vermieters, deren Richtigkeit iSd § 22 Abs 1 Z 11 WGG kann daher nur an der Einhaltung der Bestimmungen des § 14d Abs 2 WGG über die gesetzlichen Höchstgrenzen gemessen werden (Ablehnung von *Rosifka*, wobl 2016, 262)





## 5 Ob 54/16a - Kaufpreisermittlung bei Vorhandensein von Mieterinvestitionen

- Bei Ermittlung der offenkundigen Unangemessenheit des Kaufpreises ist Zustand inklusive Mieterinvestitionen maßgeblich, ein allfälliger Investitionsersatzanspruch gemäß § 20 Abs 5 WGG ist aber bei der Ermittlung der offenkundigen Unangemessenheit des Kaufpreises zu berücksichtigen