

OGH-Entscheidungen

Mietrecht: Das Recht des Wohnungsmieters im Anwendungsbereich des MRG, einen befristeten Mietvertrag ungeachtet der vereinbarten Dauer ab Ablauf eines Jahres aufzukündigen (§ 29 Abs 2 MRG), ist auf eine zeitliche Mindestbindung des Mieters, welche bei einem unbefristeten Vertragsverhältnis durch die Abgabe eines Kündigungsverzichts entstanden ist, nicht analog anzuwenden. Ein Kündigungsverzicht, gleichgültig ob vom Mieter oder vom Vermieter abgegeben, ist generell als zulässig anzusehen (ausgenommen sind lediglich grob unbillige und daher sittenwidrige Knebelungen). Dem Schutzbedürfnis des auf sein Kündigungsrecht Verzichtenden trägt die Rechtsprechung ohnedies Rechnung, indem sie ihm für den Fall der Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung aus beim anderen Vertragsteil liegenden Gründen sehr wohl eine Kündigungsmöglichkeit zubilligt. **(OGH, 9 Ob 141/06k)**



Gewährleistung: Gewährleistungsrechtlich besteht seit der Reform des Gewährleistungsrechts (in Kraft seit 1. Jänner 2002) ein Vorrang der primären Abhilfen (Verbesserung/Austausch) gegenüber den sekundären Abhilfen (Preisminderung/Wandlung). Nur wenn sowohl Verbesserung als auch Austausch nicht möglich oder für den Übergeber mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden sind, hat der Übernehmer das Recht auf Preisminderung oder – abgesehen von Fällen eines bloß geringfügigen Mangels – Wandlung (§ 932 Abs 4 ABGB).

Die Unverhältnismäßigkeit der Verbesserung, welche somit vom Übergeber eingewendet werden kann, ist nicht in einer bloßen Wertrelation zu einer konkreten sekundären Abhilfe (Preisminderung) zu beurteilen, sondern „absolut“. Die „absolute“ Unverhältnismäßigkeit kann (erst) dann bejaht werden, wenn der mit der Verbesserung verbundene Aufwand in keinem Verhältnis zu der Bedeutung des Mangels für den Besteller/Übernehmer steht, wobei dabei insbesondere die für den Besteller durch den Verweis auf die bloßen Geldansprüche (Preisminderung) verbundenen zusätzlichen Unannehmlichkeiten zu berücksichtigen sind. Ist die Beeinträchtigung wesentlich, werden also auch über dem Wert des Werkes liegende Kosten für die Verbesserung aufzuwenden sein. **(OGH, 8 Ob 108/06z)**



Wohnungseigentum: Nimmt ein sein Objekt ändernder Wohnungseigentümer allgemeine Teile der Liegenschaft gleich wie Wohnungseigentumsobjekte bzw. Zubehörwohnungseigentum ausschließlich in Anspruch, so ist er auch hinsichtlich der Erhaltung dieser ausschließlich benützten Liegenschaftsteile wie ein Wohnungseigentümer zu behandeln. Er kann also analog § 28 Abs 1 Z 1 WEG für Erhaltungsarbeiten in „seinem“ Objekt Beitragsleistungen der Eigentümergemeinschaft nur dann einfordern, wenn es sich um die Behebung ernster Hausschäden handelt.

(OGH, 5 Ob 109/06m)