

# RS OGH 1991/4/9 5Ob22/91 (5Ob23/91), 5Ob95/93, 5Ob45/03h, 5Ob180/08v, 5Ob154/08w, 5Ob132/09m, 6Ob81/

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.04.1991

## Norm

MRG §3 Abs2 Z1

WEG 2002 §28 Abs1 Z1

WEG 2002 §29 Abs1

## Rechtssatz

Zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehört jedenfalls alles, was sich außerhalb eines Mietgegenstandes befindet (zum Beispiel Fassaden, die sogenannte "Außenhaut" des Hauses, insbesondere die Außenfenster). Fallen aber schon die Außenfenster, die normalerweise einen Teil der äußersten Begrenzung des Hauses bilden, in die Erhaltungspflicht des Vermieters, so gilt dies umso mehr für im Einzelfall noch außerhalb der Außenfenster befindlichen Rollläden.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 22/91

Entscheidungstext OGH 09.04.1991 5 Ob 22/91

Veröff: ImmZ 1991,208 = WoBl 1991,192

- 5 Ob 95/93

Entscheidungstext OGH 21.12.1993 5 Ob 95/93

Vgl auch; nur: Zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehört jedenfalls alles, was sich außerhalb eines Mietgegenstandes befindet (zum Beispiel Fassaden, die sogenannte "Außenhaut" des Hauses, insbesondere die Außenfenster). (T1)

- 5 Ob 45/03h

Entscheidungstext OGH 31.03.2003 5 Ob 45/03h

Auch; nur T1; Beisatz: Alles, was nicht funktional nur einem einzigen oder einer begrenzten Zahl von Mietgegenständen zugeordnet ist, ist allgemeiner Teil des Hauses ist. So werden multifunktionale Einrichtungen wie Trennwände oder Decken zwischen Mietgegenständen, Steigleitungen oder Abwasserstränge zu allgemeinen Teilen des Hauses gezählt. Funktional bleibt eine Außenwand allgemeiner Teil des Hauses, selbst wenn sich daran ein vom Mieter gemieteter Hof anschließt. (T2)

- 5 Ob 180/08v

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 180/08v

Beisatz: Die Außenfassade stellt einen allgemeinen Liegenschaftsteil dar. (T3)

- 5 Ob 154/08w

Entscheidungstext OGH 04.11.2008 5 Ob 154/08w

Vgl; nur T1; Beisatz: Bei der Beurteilung, was im Einzelnen zu dieser „Außenhaut“ gehört, hat die Rechtsprechung bislang neben räumlichen, auch (ansatzweise) funktionelle (wertende) Kriterien einfließen lassen. (T4)

Beisatz: Gerade bei Bereichen, die die räumliche Grenze zwischen Wohnungseigentumsobjekt und allgemeinen Teilen betreffen, können sich Abgrenzungsschwierigkeiten ergeben. Insbesondere Arbeiten an Balkonen und Terrassen stellen solche Grenzfälle dar, die einer Einzelfallbeurteilung bedürfen, die sich vornehmlich an der Art und Funktion der zu sanierenden Bereiche orientiert. (T5)

- 5 Ob 132/09m

Entscheidungstext OGH 15.09.2009 5 Ob 132/09m

Auch; Beisatz: Außenfenster sind den allgemeinen Teilen der Liegenschaft zuzuordnen. (T6)

- 6 Ob 81/09v

Entscheidungstext OGH 18.12.2009 6 Ob 81/09v

Auch; Beis wie T5; Bem: Hier: Zulässigkeit von Mietvertragsklauseln. (T7)

- 5 Ob 183/09m

Entscheidungstext OGH 15.12.2009 5 Ob 183/09m

Vgl; Beisatz: Eine Balkontüre gehört zur Außenhaut des Gebäudes und damit zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft. (T8)

- 5 Ob 251/09m

Entscheidungstext OGH 27.05.2010 5 Ob 251/09m

Auch

- 5 Ob 73/10m

Entscheidungstext OGH 27.05.2010 5 Ob 73/10m

Vgl auch; Beis wie T3

- 5 Ob 78/10x

Entscheidungstext OGH 15.07.2010 5 Ob 78/10x

Vgl auch; Beis wie T3; Beisatz: Dies gilt selbst dann, wenn diese an in Sondernutzung stehende Flächen angrenzt. (T9)

- 5 Ob 123/10i

Entscheidungstext OGH 31.08.2010 5 Ob 123/10i

nur T1; Beis wie T4; Beis wie T6; Bem: Zu Verbundfenstern siehe auch RS0126206. (T10)

- 5 Ob 129/10x

Entscheidungstext OGH 21.10.2010 5 Ob 129/10x

Vgl auch; Beisatz: Es ist für die Frage der Erhaltungspflicht an allgemeinen Teilen gleichgültig, ob deren Ergebnis nur in einem (bestimmten) Bestandobjekt spürbar wird. (T11)

- 5 Ob 194/11g

Entscheidungstext OGH 13.12.2011 5 Ob 194/11g

Auch

- 5 Ob 170/11b

Entscheidungstext OGH 13.12.2011 5 Ob 170/11b

Vgl; Auch Beis wie T4; Beis wie T5

- 2 Ob 215/10x

Entscheidungstext OGH 27.02.2012 2 Ob 215/10x

Vgl; nur T1; Vgl Beis wie T2; Beisatz: Hier: Steigleitungen. (T12)

Veröff: SZ 2012/20

- 5 Ob 148/12v

Entscheidungstext OGH 17.12.2012 5 Ob 148/12v

Auch; nur T1; Beis wie T6

- 5 Ob 19/13z

Entscheidungstext OGH 18.04.2013 5 Ob 19/13z

Auch

- 2 Ob 35/13f

Entscheidungstext OGH 19.09.2013 2 Ob 35/13f

Auch; Beis wie T8

- 5 Ob 204/13f

Entscheidungstext OGH 27.11.2013 5 Ob 204/13f

Auch; Beis wie T3

- 5 Ob 212/13g

Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 212/13g

Auch; Beisatz: Hier: Mit Holz verkleidete Fassadenteile (T13); Veröff: SZ 2014/53

- 5 Ob 5/15v

Entscheidungstext OGH 27.01.2015 5 Ob 5/15v

Auch

- 5 Ob 188/15f

Entscheidungstext OGH 30.10.2015 5 Ob 188/15f

Beis wie T3; Beis wie T4

- 5 Ob 249/15a

Entscheidungstext OGH 14.06.2016 5 Ob 249/15a

Auch; Beis wie T1; Beis wie T4; Beis wie T6

- 5 Ob 122/17b

Entscheidungstext OGH 20.11.2017 5 Ob 122/17b

Auch; Beisatz: Lichtkuppel. (T14)

- 5 Ob 198/17d

Entscheidungstext OGH 20.11.2017 5 Ob 198/17d

Auch

- 5 Ob 79/18f

Entscheidungstext OGH 12.06.2018 5 Ob 79/18f

Auch; Beis wie T3

- 5 Ob 61/19k

Entscheidungstext OGH 31.07.2019 5 Ob 61/19k

Beis wie T5; Beis wie T8

- 6 Ob 175/20h

Entscheidungstext OGH 17.12.2020 6 Ob 175/20h

Vgl

- 5 Ob 154/20p

Entscheidungstext OGH 15.04.2021 5 Ob 154/20p

Beis wie T5

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

ECLI:AT:OGH0002:1991:RS0069976

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

07.06.2021

**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)