

# Erhaltung nach § 1096 ABGB und Modernisierungspflichten des Bestandgebers

**BEITRAG.** Der Bestandgeber ist nach § 1096 ABGB zur laufenden Erhaltung des Bestandobjekts in brauchbarem Zustand verpflichtet. Der folgende Beitrag geht anhand besonders praxisrelevanter Fallgruppen auf die Frage ein, ob den Bestandgeber nach dieser Bestimmung auch eine Pflicht zur Modernisierung des Bestandobjekts treffen kann. **immolex 2021/20**



Dr. Reinhard Pesek ist Rechtsanwalt und Junior Partner bei FSM Rechtsanwälte in Wien.

## A. Einleitung

Im Vollenwendungsbereich des MRG statuiert § 3 Abs 1 MRG, dass der Vermieter zur Erhaltung im „jeweils ortsüblichen Standard“ verpflichtet ist. Diese Bestimmung normiert also einen **dynamischen Erhaltungsbegriff**, der bei einer Reparaturbedürftigkeit eine Adaptierung des Mietobjekts an technische Weiterentwicklungen vorsieht.<sup>1)</sup> Im Gegensatz dazu liegt § 1096 Abs 1 ABGB, der im Vollaussnahme- (§ 1 Abs 2 MRG) und im Teilanwendungsbereich (§ 1 Abs 4 MRG) des MRG anwendbar ist, ein **statischer Erhaltungsbegriff** zugrunde,<sup>2)</sup> nach dem der Bestandgeber – vereinfacht gesprochen – dafür Sorge zu tragen hat, dass etwas im selben Zustand weiterbesteht.<sup>3)</sup> Für die Ermittlung der vom Bestandgeber nach § 1096 Abs 1 ABGB geschuldeten Erhaltungsleistung ist nämlich der **Zeitpunkt des Vertragsabschlusses** maßgeblich, sodass sich der Bestandgeber bei der Durchführung von Erhaltungsarbeiten prinzipiell an dem zu diesem Zeitpunkt bestehenden Standard orientieren kann,<sup>4)</sup> sofern nicht gesetzliche Mindeststandards unterschritten werden.<sup>5)</sup> Es stellt sich jedoch die im Schrifttum<sup>6)</sup> kontrovers diskutierte Frage, ob die Erhaltungspflicht des § 1096 ABGB nicht ausnahmsweise<sup>7)</sup> auch eine darüber hinausgehende Modernisierungs- bzw. Verbesserungspflicht des Bestandgebers implizieren kann.<sup>8)</sup> Eine solche wird im Schrifttum für unterschiedliche Fallgruppen mitunter bejaht, worauf im Folgenden einzugehen ist.

## B. Geänderte Gesundheitsstandards

**Verschärft sich nachträglich der Gesundheitsstandard, hat der Bestandnehmer das Recht auf vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses.**

Kommt es während der Vertragsdauer zu einer Fortentwicklung der für den Brauchbarkeitsmaßstab ausschlaggebenden Umstände,<sup>9)</sup> dann soll dies nach der von Riss vertretenen Meinung eine Anpassung des Brauchbarkeitsmaßstabs und damit des vom Bestandgeber vertraglich geschuldeten Leistungsumfanges (Modernisierungspflicht) nach sich ziehen, wenn es sich um Gesundheitsstandards handelt. Für dieses Verständnis wird vorgebracht, dass dem Bestandnehmer bei einer **nachträglichen Änderung eines Gesundheitsstandards** ein Recht zur vorzeitigen Auflösung des Bestandverhältnisses nach § 1117 ABGB zustehe, somit müsse ihm als geringere Rechtsfolge auch die Möglichkeit offenstehen, die Beseitigung des gesundheitsgefährdenden Zustandes aus dem Titel der Er-

haltung bzw. Verbesserung zu begehren. Bei einer verschärfenden Änderung von Gesundheitsstandards, die zu einer Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts iSd § 1117 ABGB führen, habe der Bestandnehmer daher neben dem ihm jedenfalls zukommenden vorzeitigen Auflösungsrecht grundsätzlich auch einen Verbesserungsanspruch auf Herstellung eines brauchbaren Zustands.<sup>10)</sup>

Diese Schlussfolgerung ist jedoch nicht zwingend. Es ist zwar richtig, dass das Gesetz dem Bestandnehmer bei einer nachträglichen Änderung von Gesundheitsstandards die Möglichkeit zur sofortigen Vertragsauflösung nach § 1117 ABGB einräumt.<sup>11)</sup> Jedoch lässt sich mE aus diesem **Vertragsauflösungsrecht des Bestandnehmers keine Pflicht des Bestandgebers ableiten**, die nachträglich auftretende, zur Vertragsauflösung berechtigte Gesundheitsgefährdung durch die Modernisierung des Bestandobjekts zu beseitigen. Die Vertragsauflösung aufgrund einer Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung iSd § 1117 ABGB steht nämlich nicht nur bei Pflichtverletzungen des Bestandge-

<sup>1)</sup> T. Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch (Hrsg.), Österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> (2013) § 3 MRG Rz 8; ausführlich dazu Riss, Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, wobl 2007, 237.

<sup>2)</sup> 9 Ob 27/10a wobl 2011/62 (Vonkilch); Pesek, Keine Modernisierungspflicht des Vermieters aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung, immolex 2016, 278 (278f); Riss in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>102</sup> § 1096 Rz 10; vgl auch Krejci, Die mietvertraglichen Rechte und Pflichten nach den §§ 3–10 MRG, in Korinek/Krejci (Hrsg.), Handbuch zum Mietrechtsgesetz (1985) 171 (199).

<sup>3)</sup> Krejci in Korinek/Krejci, Handbuch MRG 181, 184f; T. Hausmann/Riss in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht<sup>3</sup> § 3 MRG Rz 8.

<sup>4)</sup> Riss, Die Erhaltungspflicht des Vermieters (2005) 133ff; Pesek, Die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten nach der WRN 2015, wobl 2016, 161 (165); aA Lovrek in Rummel/Lukas (Hrsg.), ABGB<sup>4</sup> (2017) § 1096 Rz 35, nach der der Bestandgeber zur Anhebung auf den jeweils ortsüblichen Standard verpflichtet sei.

<sup>5)</sup> 1 Ob 39/08d immolex 2009/4 (Edelhauser) = wobl 2010/36 (Vonkilch); Iro/Rassi in KBB<sup>6</sup> (2020) § 1096 Rz 3; Riss, Erhaltungspflicht 138f, 142f; Pesek, wobl 2016, 167.

<sup>6)</sup> Einschlägige Rsp zu dieser Frage existiert – abgesehen von der in Punkt D. erwähnten E des LG Innsbruck – soweit ersichtlich noch nicht.

<sup>7)</sup> Dieses Regel-Ausnahme-Verhältnis stellt sich – gemessen an der Eintrittshäufigkeit – im realen Wirtschaftsleben tatsächlich wohl genau spiegelbildlich dar.

<sup>8)</sup> Diese Frage in jüngerer Zeit erstmals eingehend behandelnd Riss, Gibt es eine Modernisierungspflicht des Vermieters? RdW 2004, 584.

<sup>9)</sup> Zu diesen etwa Lovrek in Rummel/Lukas<sup>4</sup> (2017) § 1096 Rz 14ff.

<sup>10)</sup> Riss, Erhaltungspflicht 147ff; ders in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>102</sup> § 1096 Rz 10.

<sup>11)</sup> Höllwerth in GeKo Wohnrecht I (2017) § 1117 ABGB Rz 11, 14; Pesek, Zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB bei einer Gesundheitsgefährdung des Mieters? Zugleich ein Beitrag zu den Auswirkungen der Elektro-technikverordnung 2002 auf Mietverhältnisse außerhalb des MRG-Vollenwendungsbereichs, wobl 2019, 77 (87).

bers zu, sondern auch bei solchen Gebrauchsbeeinträchtigungen, die vom Bestandgeber nicht zu vertreten sind oder gar auf Zufall beruhen.<sup>12)</sup> Deshalb erscheint es zu kurz gegriffen, aus dem Auflösungsstatbestand in § 1117 ABGB einen erhaltungsrechtlichen Verbesserungsanspruch des Bestandnehmers zu folgern. Zudem ist zu bedenken, dass die Verbesserung oder zeitgemäße Adaptierung der Bestandsache ein „Mehr“ gegenüber ihrer bloßen Erhaltung ist,<sup>13)</sup> sodass es durch eine laufende Modernisierungspflicht des Bestandgebers zu einer **Verschiebung der Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen** käme. Somit ist mE davon auszugehen, dass der Bestandgeber zur Modernisierung der Bestandsache bei einer nachträglichen Änderung von Gesundheitsstandards nicht verpflichtet ist, sofern kein gesetzlich anwendbarer Mindeststandard unterschritten wird.<sup>14)</sup>

### C. Geänderte elektrotechnische Vorschriften

#### Seit 13. 7. 2010 besteht die Verpflichtung zum Einbau eines Fehlerstromschutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA.

diese Norm mittlerweile ersetzenden, aber inhaltsgleichen § 7 ETV 2020<sup>16)</sup> ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage des Mietobjekts den Bestimmungen des Elektrotechnikgesetz 1992 (ETG 1992) entspricht, und es ist zum Schutz der körperlichen Integrität des Mieters ein Fehlerstrom-Schutzschalter („FI-Schalter“) mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA zu installieren. Während *Prader*<sup>17)</sup> und *Kuprian*<sup>18)</sup> eine Pflicht des Bestandgebers zur **Adaptierung einer „alten“ elektrotechnischen Anlage** auf den durch § 7a ETV 2002 (nunmehr: § 7 ETV 2020) vorgegebenen Standard befürworten, verneint *Lenk*<sup>19)</sup> zu Recht eine derartige Verpflichtung des Bestandgebers.

Es ist nämlich zu berücksichtigen, dass die Gesetzesbestimmung des § 4 Abs 1 ETG 1992 bereits bestehenden elektrischen Anlagen im Falle nachträglicher Änderungen der elektrotechnischen Anforderungen einen sog **Bestandschutz** gewährt, an dem auch die ETV festhält:<sup>20)</sup> Auf bestehende elektrische Anlagen, die nach den zur Zeit ihrer Errichtung verbindlichen elektrotechnischen Normen errichtet wurden, finden neue verbindlich erklärte elektrotechnische Normen keine Anwendung. Für diese elektrischen Anlagen sind die zur Zeit ihrer Errichtung in Geltung gestandenen verbindlichen elektrotechnischen Normen weiterhin anzuwenden, sofern die Anlage zwischenzeitlich nicht wesentlich geändert oder erweitert (vgl § 1 Abs 3 und 4 ETG 1992) wurde (§ 6 ETG 1992).<sup>21)</sup> Nach den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen besteht damit grundsätzlich **keine Verpflichtung, eine an sich funktionsfähige und im Einklang mit den seinerzeitigen elektrotechnischen Vorschriften errichtete Elektroanlage zu adaptieren.**<sup>22)</sup> Da die weitere Verwendung „alter“ elektrischer Anlagen aufgrund des in § 4 Abs 1 ETG 1992 verankerten Bestandschutzes also gerade nicht untersagt, sondern zulässig ist, kann das Inkrafttreten des § 7a ETV 2002 mE nicht als ein Anwendungsfall einer nachträglichen Verschärfung eines Gesundheitsstandards angesehen werden, der allenfalls eine Pflicht des Bestandgebers zur Adaptierung des Bestandobjekts bewirken könnte.<sup>23)</sup>

### D. Geänderte Komfortvorstellungen

Nach *Riss* soll eine Modernisierungspflicht des Bestandgebers mangels abweichender Vereinbarung bei **geänderten Komfort-**

**vorstellungen** bestehen,<sup>24)</sup> und zwar dann, wenn der Bestandzins wertgesichert ist. Denn diesfalls sei nach dem Willen redlicher Parteien anzunehmen, dass auch die Leistung des Bestandgebers laufend an den aktuellen Lebensstandard angepasst werden solle. Sei daher die **Wertsicherung des Bestandzinses** vereinbart worden, dann müsse auch der Brauchbarkeitsmaßstab nach dem hypothetischen Parteiwillen einer Anpassung an sich ändernde Marktwerte und -vorstellungen unterworfen sein.<sup>25)</sup>

#### Die Vereinbarung eines wertgesicherten Bestandzinses bewirkt keine Verpflichtung des Bestandgebers, den Bestandgegenstand zeitgemäß „aufzurüsten“.

Eine solche Sichtweise lässt allerdings außer Acht, dass der Bestandgeber mit der Vereinbarung eines wertgesicherten Bestandzinses typischerweise<sup>26)</sup> lediglich die sich durch die Inflationsentwicklung zwangsläufig ergebende

Vermögensverschiebung vom Gläubiger einer Geldforderung zum Schuldner ausgleichen möchte. Im Allgemeinen wird mit einer Wertsicherungsvereinbarung der innere Forderungswert stabilisiert, falls die Kaufkraft des Geldes sinkt.<sup>27)</sup> An der Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen (Bestandzins und Erhaltung) ändert sich durch eine Wertsicherungsvereinbarung nichts, vielmehr wird nur das **ursprünglich gegebene Äquivalenzverhältnis an die durch die Inflation bewirkte Änderung der Umstände angepasst.** Durch die Vereinbarung eines wertgesicherten Bestandzinses bezahlt der Bestandnehmer somit nicht mehr (bei Deflation) oder weniger (bei Inflation), als im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vereinbart wurde, wenn gleich sich der nominelle Geldbetrag ändert.<sup>28)</sup> Hingegen be-

<sup>12)</sup> *Höllwerth* in *GeKo Wohnrecht I* (2017) § 1117 ABGB Rz 9f; *Pesek* in *Schwimann/Kodek* (Hrsg), ABGB<sup>4</sup> (2014) § 1117 ABGB Rz 2, 9.

<sup>13)</sup> Vgl *Vonkilch*, Anmerkung zu 7 Ob 3/03x, wobl 2004/86; *Pesek*, *immolex* 2016, 279.

<sup>14)</sup> *Pesek* in *Schwimann/Kodek*<sup>4</sup> § 1096 ABGB Rz 37.

<sup>15)</sup> *ElektrotechnikV* 2002, BGBl II 2002/222 idF 2010/223.

<sup>16)</sup> *ElektrotechnikV* 2020, BGBl II 2020/308.

<sup>17)</sup> *Prader* in *GeKo Wohnrecht I* § 7a ETV 2002 Rz 14.

<sup>18)</sup> *Kuprian*, *Der Mietvertrag*<sup>3</sup> (2014) Rz 104a.

<sup>19)</sup> *Lenk*, Anmerkungen zu § 7a ETV 2010, *immolex* 2012, 6 (8).

<sup>20)</sup> *Schäfer*, Auswirkungen der Elektrotechnikverordnung 2002/A2 auf Mietverhältnisse, *Zak* 2011, 89; vgl auch *Lenk*, *immolex* 2012, 7.

<sup>21)</sup> Werden wesentliche Änderungen oder Erweiterungen an bestehenden elektrischen Anlagen ausgeführt, so sind dabei nach § 6 Abs 1 ETG 1992 jene verbindlichen elektrotechnischen Normen und verbindlichen elektrotechnischen Referenzdokumente einzuhalten, die im Zeitpunkt des Ausführungsbeginns solcher Arbeiten in Kraft stehen.

<sup>22)</sup> *Pesek*, wobl 2019, 86.

<sup>23)</sup> *Pesek*, wobl 2019, 86; zustimmend *Klein*, Kapitel Energieversorgung, in *Kaincl/Reiber* (Hrsg), *Mietrecht. Das Casebook Rz 1416*; zu den mierechtlichen Auswirkungen veralteter Elektrotechnik s auch *Pesek*, *Der elektrotechnische Mangel im Mietrecht*, *immo aktuell* 2019, 232.

<sup>24)</sup> Zur Illustration ein Beispiel (angeführt bei *Riss*, *Erhaltungspflicht* 133; das Datum der Errichtung des im Beispiel genannten Gebäudes wurde abgeändert): M ist seit 1950 Mieter einer Wohnung, die in einem seinerzeit errichteten Gebäude des Vermieters gelegen ist. Die Wohnung verfügt über keine Zuleitung für einen Festnetzanschluss an das Telefonnetz, was zur Zeit des Mietvertragsabschlusses auch nicht ortsüblich war. M verlangt von seinem Vermieter die Herstellung eines heutzutage verkehrsüblichen Festnetzanschlusses auf dessen Kosten.

<sup>25)</sup> *Riss*, *Erhaltungspflicht* 151ff; *ders* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>101</sup> § 1096 Rz 10.

<sup>26)</sup> Zu einem anderen als dem hier vertretenen Standpunkt könnte man allenfalls dann gelangen, wenn die vereinbarte Wertsicherung wesentlich über der laufenden Inflationsabgeltung liegt.

<sup>27)</sup> Zur Funktion und der Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen siehe *Ertl* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch* (Hrsg), *Klang*<sup>3</sup> § 985 ABGB Rz 30ff; *Perner* in *Schwimann/Kodek*, ABGB<sup>4</sup> (2014) § 985 ABGB Rz 11ff.

<sup>28)</sup> Vgl *Bollenberger*, *Geldwert und Vertragsänderung*, RdW 2014, 691; *Pesek*, OGH: Wertgesicherter Mietzins ist im MRG-Vollanwendungsbereich zulässig, *immolex* 2019, 310 (311); idS auch 6 Ob 226/18f VbR 2019/94.

deutet eine Verbesserung der Bestandsache ein „Mehr“ gegenüber ihrer bloßen Erhaltung.<sup>29)</sup> Daher zieht die Vereinbarung eines wertgesicherten Bestandzinses mE keine Pflicht zur Verbesserung des Bestandobjekts im Falle einer nachträglichen Änderung von Komfortvorstellungen nach sich.<sup>30)</sup> Diesem Standpunkt haben sich mittlerweile das LG Innsbruck,<sup>31)</sup> *Lovrek*<sup>32)</sup> und – in Abkehr von seiner bisherigen Ansicht – nunmehr auch *Riss* angeschlossen.<sup>33)</sup>

### E. Geänderter Zustand des Bestandobjekts durch Abnutzung

Auf der eben geschilderten Argumentationslinie von *Riss* liegt auch die Ansicht von *Pletzer*, nach der der Bestandgeber im Rahmen seiner Erhaltungspflicht zur **Behebung gewöhnlicher Abnutzungen** des Bestandgegenstands verpflichtet sein soll, wie etwa von Abnutzungen der Malerei oder des Bodenbelags, wenn der Bestandzins wertgesichert wurde. Ohne eine solche Pflicht des Bestandgebers zur Behebung der mit der laufenden Gebrauchsübung zwangsläufig verbundenen Abnutzung des Bestandgegenstandes ginge die Äquivalenzschere zwischen den Leistungen der beiden Vertragsparteien im Laufe der Zeit immer weiter auf. Bei einer **Wertsicherung der Bestandnehmerleistung** sei vielmehr anzunehmen, dass nach dem Willen redlicher Vertragsparteien nicht nur der Bestandnehmer, sondern auch der Bestandgeber eine im Wesentlichen gleichbleibend werthaltige Leistung schulde.<sup>34)</sup>

#### Die Vereinbarung eines wertgesicherten Bestandzinses verpflichtet den Bestandgeber nicht zur Behebung von Abnutzungserscheinungen.

Die Wirkung einer Wertsicherungsvereinbarung kann mE entgegen *Pletzer* nicht dahingehend verstanden werden, dass es dadurch einzig zu einer Anpassung der vertraglichen Leistung des Bestandnehmers (Bestand-

zins), nicht aber auch jener des Bestandgebers (Erhaltung) käme. Denn die Leistung des Bestandgebers (Erhaltung) ist von der Teuerung durch die Inflation betroffen. Die Kosten des Bestandgebers für die Erhaltung des Bestandobjekts, aber auch für die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft **steigen** zweifellos mit der Inflation, etwa durch Preiserhöhungen der vom Bestandgeber für die Durchführung von Erhaltungsarbeiten beigezogenen Professionisten. Der Wert der Gegenleistung des Bestandnehmers, also der von ihm zu zahlende Bestandzins, **sinkt** dagegen durch die Inflation. Wird nun der Bestandzins nicht an die Geldentwertung angepasst, kommt es daher zu einer Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung im Bestandverhältnis zu Lasten des Bestandgebers. Mit der **Wertsicherungsvereinbarung wird (nur) diese Verschiebung zu Lasten des Bestandgebers verhin-**

**dert.**<sup>35)</sup> Sie führt freilich gerade nicht zu einer Verschiebung der Äquivalenz der beiderseitigen Leistungen zu Lasten des Bestandnehmers, der ja nach wie vor bloß seine ursprünglich geschuldete Leistung zu erbringen hat, mag sie auch nominell erhöht werden.<sup>36)</sup> Daher bewirkt die Vereinbarung eines wertgesicherten Bestandzinses mE noch keine Pflicht des Bestandgebers zur Behebung von Abnutzungserscheinungen.

### F. Vorrang einer abweichenden Parteienvereinbarung

Einigkeit besteht in der Lit jedoch darin, dass ein Anspruch des Bestandnehmers gegen den Bestandgeber auf Verbesserung des Bestandobjekts bereits von vornherein ausscheidet, wenn die **Erhaltungspflicht** des Bestandgebers wirksam<sup>37)</sup> **abbedungen** oder gar auf den Bestandnehmer **überwältigt** wurde.<sup>38)</sup> Ferner kommt eine Modernisierungspflicht des Bestandgebers a priori nicht in Betracht, wenn die Parteien die **Rechtsfolgen** einer nachträglichen Änderung der Verhältnisse einer privatautonomen **Regelung zugeführt haben**, wie etwa durch die Vereinbarung, nach der eine neue, geänderte Verkehrsauffassung oder Rechtslage auf den Inhalt des Bestandvertrags keinen Einfluss haben soll.<sup>39)</sup>

### Schlussstrich

Nach § 1096 Abs 1 ABGB besteht für den Bestandgeber grundsätzlich keine Pflicht zur Modernisierung des Bestandobjekts.

<sup>29)</sup> Vgl. *Vonkilch*, Anmerkung zu 7 Ob 3/03x, wobl 2004/86; *Pesek*, immolex 2016, 279.

<sup>30)</sup> *Pesek* in *Schwimann/Kodek*<sup>4</sup> § 1096 ABGB Rz 38; s auch *Krejci* in *Korinek/Krejci*, Handbuch MRG 199, nach dem der Vermieter nicht dazu verpflichtet ist, den brauchbaren Mietgegenstand zu verbessern, etwa den Wohnkomfort zu erhöhen.

<sup>31)</sup> LG Innsbruck 4 R 376/15w immolex-LS 2016/24.

<sup>32)</sup> *Lovrek* in *Rummel/Lukas*<sup>4</sup> § 1096 Rz 34.

<sup>33)</sup> Siehe nunmehr *Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>102</sup> § 1096 Rz 10.

<sup>34)</sup> *Pletzer* in *GeKo Wohnrecht I* § 1096 ABGB Rz 42.

<sup>35)</sup> *Pesek*, immolex 2019, 311; idS auch *Vonkilch*, Anmerkung zu 6 Ob 226/18f, wobl 2020/92.

<sup>36)</sup> *Pesek*, immolex 2019, 311.

<sup>37)</sup> Zur Frage der (Un-)Zulässigkeit von Erhaltungsvereinbarungen s etwa *Pletzer* in *GeKo Wohnrecht I* § 1096 ABGB Rz 60ff.

<sup>38)</sup> *Vonkilch*, Anmerkung zu OGH 7 Ob 3/03x, wobl 2004/86; *Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>102</sup> § 1096 Rz 10; *Pesek*, wobl 2019, 86; aA möglicherweise *Pletzer* in *GeKo Wohnrecht I* § 1096 ABGB Rz 42. Zu weiteren Rechtsfolgen der wirksamen Abbedingung oder Überwälzung der Erhaltungspflicht s demnächst *Pesek* in *Schwimann/Kodek*<sup>6</sup> § 1096 ABGB Rz 101ff (im Erscheinen).

<sup>39)</sup> *Riss*, Erhaltungspflicht 141, 151; *Pesek*, wobl 2019, 86.