

# RS OGH 1998/1/27 5Ob510/97d, 5Ob257/99a, 5Ob154/00h, 5Ob223/04m, 5Ob33/09b, 5Ob31/10k, 5Ob122/11v, 5

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.01.1998

## Norm

MRG §16 Abs1 Z1

## Rechtssatz

Inhalt der in § 16 Abs 1 Z 1 MRG normierten Rügeobliegenheit des Geschäftsraummieters ist die Geltendmachung der Überschreitung des gesetzlich zulässigen Mietzinses. Die Rüge muss dem Vermieter signalisieren, dass von der Möglichkeit einer gerichtlichen Mietzinsreduzierung unter Aufrechterhaltung aller übrigen Bestimmungen des Mietvertrages Gebrauch gemacht wird, falls er auf Einhebung des rechtsunwirksam vereinbarten Mietzinses beharrt. Die Rüge muss zwischen rechtswirksamem Abschluss des Vertrages und Übergabe des Bestandobjekts erfolgen.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 510/97d  
Entscheidungstext OGH 27.01.1998 5 Ob 510/97d
- 5 Ob 257/99a  
Entscheidungstext OGH 21.12.1999 5 Ob 257/99a
- 5 Ob 154/00h  
Entscheidungstext OGH 15.06.2000 5 Ob 154/00h

Vgl auch; nur: Die Rüge muss dem Vermieter signalisieren, dass von der Möglichkeit einer gerichtlichen Mietzinsreduzierung unter Aufrechterhaltung aller übrigen Bestimmungen des Mietvertrages Gebrauch gemacht wird, falls er auf Einhebung des rechtsunwirksam vereinbarten Mietzinses beharrt. (T1); Beisatz: Nicht schon eine geringfügige Nutzung einer Wohnung für Geschäftszwecke macht den Mieter nach § 16 Abs 1 Z 1 letzter Halbsatz MRG rügepflichtig, wenn es sich bei ihm um einen Unternehmer handelt. Ein gemischt genutztes Objekt ist nur dann als Geschäftsräumlichkeit zu qualifizieren, wenn es deutlich überwiegend für Geschäftszwecke verwendet wird. Die Rügeobliegenheit greift dann nicht, wenn sich der ein Objekt mietende Unternehmer eine Verwendung zu Wohnzwecken ausbedungen hat, die nur die Anrechnung des für Wohnungen zulässigen Hauptmietzinses erlaubt. (T2)

- 5 Ob 223/04m  
Entscheidungstext OGH 07.12.2004 5 Ob 223/04m
- 5 Ob 33/09b

Entscheidungstext OGH 12.05.2009 5 Ob 33/09b

Beisatz: Die Erlangung der Verfügungsmacht über das gesamte neue Bestandobjekt entspricht im Lichte des Zwecks des § 16 Abs 1 Z 1 MRG der „Übergabe“ im Sinn dieser Norm. Diese „Übergabe“ markiert den letzten möglichen Zeitpunkt einer rechtzeitigen Rüge. (T3)

- 5 Ob 31/10k

Entscheidungstext OGH 22.06.2010 5 Ob 31/10k

nur: Die Rüge muss zwischen rechtswirksamem Abschluss des Vertrages und Übergabe des Bestandobjekts erfolgen. (T4)

- 5 Ob 122/11v

Entscheidungstext OGH 07.07.2011 5 Ob 122/11v

Beisatz: Der Einwand, ein zugesagter Wintergarten sei nicht vom Vermieter errichtet worden, ist ein vertraglicher Einwand. (T5)

- 5 Ob 191/12t

Entscheidungstext OGH 14.02.2013 5 Ob 191/12t

Beisatz: Die Rügepflicht nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG führt zu einer vergleichsweise raschen Klärung der Sach- und Rechtslage, weil die Unterlassung der gebotenen Rüge dazu führt, dass ein gegebenenfalls über der Angemessenheitsgrenze liegender Hauptmietzins saniert und nicht mehr bekämpfbar ist. (T6); Beisatz: Die Rügepflicht gilt auch für befristete Geschäftsräummierten. (T7);

Veröff: SZ 2013/17

- 5 Ob 75/15p

Entscheidungstext OGH 28.04.2015 5 Ob 75/15p

Auch; Beis wie T3; Kennt ein Mieter von Geschäftsräumlichkeiten noch vor Übergabe des Bestandobjekts und Beginn des Dauerschuldverhältnisses die für die Festlegung des Hauptmietzinses wesentlichen Faktoren und verpflichtet er sich trotz dieses Wissens in einem Vergleich zur Zahlung zunächst eines Teils, sodann nach Übergabe des vollen Hauptmietzinses, muss er die Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes spätestens zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleichs rügen. (T8)

- 5 Ob 83/20x

Entscheidungstext OGH 23.06.2020 5 Ob 83/20x

nur T1; Beis wie T3; nur T4; Beis wie T6

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

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0109327

#### **Im RIS seit**

26.02.1998

#### **Zuletzt aktualisiert am**

14.08.2020

**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)