

RS OGH 1991/11/26 5Ob132/91 (5Ob133/91), 5Ob44/02k, 5Ob92/02v, 5Ob121/08t, 5Ob7/10f, 5Ob85/14g, 3Ob1

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.11.1991

Norm

MRG §16 Abs3 Satz1

Rechtssatz

Es trifft zwar zu, dass als Zustand einer Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (§ 16 Abs 3 3 MRG) auch jener anzusehen ist, den der Vermieter nach dem Inhalt des Mietvertrages auf seine Kosten erst herstellen musste, doch wird dabei regelmäßig vorausgesetzt, dass der Vermieter den vereinbarungsgemäß herzustellenden Zustand der Wohnung auch tatsächlich geschaffen hat.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 132/91

Entscheidungstext OGH 26.11.1991 5 Ob 132/91

Veröff: ImmZ 1992,53 = WoBl 1992,151

- 5 Ob 44/02k

Entscheidungstext OGH 12.03.2002 5 Ob 44/02k

Vgl auch; Beisatz: Der zulässige Hauptmietzins kann sich auch nach dem vom Vermieter vereinbarungsgemäß herzustellenden Zustand der Mietwohnung richten, weshalb dem Vermieter auch Gelegenheit gegeben werden muss, sein Versprechen einzulösen. Nimmt ihm der Mieter durch ein den Grundsätzen von Treu und Glauben widersprechendes Verhalten diese Möglichkeit, dann können den Vermieter auch nicht die Nachteile eines solchen "Versäumnisses" treffen. Das Unterlassen einer Mängelanzeige durch den Mieter kann gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstößen. (T1)

- 5 Ob 92/02v

Entscheidungstext OGH 23.04.2002 5 Ob 92/02v

Auch; Beisatz: Dabei können - sofern nicht das Gesetz in einem für die Mietzinsbildung relevanten Tatbestand die Herstellung eines bestimmten Zustands durch den Vermieter fordert - die durchzuführenden Arbeiten auch dem Mieter überlassen werden; es muss nur sichergestellt sein, dass sie gemacht werden und der Vermieter die Kosten trägt. Selbst die Kostenübernahme in Form einer Mietzinsreduktion ist möglich, wenn eine solche Vereinbarung den für die Feststellung des geschuldeten Mietzinses im Allgemeinen und für eine Überprüfung des vereinbarten Mietzinses auf seine Zulässigkeit im Besonderen geltenden Bestimmtheitserfordernissen genügt.

(T2)

- 5 Ob 121/08t

Entscheidungstext OGH 09.09.2008 5 Ob 121/08t

Vgl; Beisatz: Entscheidend für den Ausstattungszustand der Wohnung ist nur der vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung. (T3)

Beisatz: Hier: Deshalb haben die hier (nahezu) ausschließlich von den Hauptmieter vorgenommenen und finanzierten, „kategorieerhöhenden“ Investitionen bei der Feststellung der für den Hauptmietzins maßgeblichen Kategorie außer Betracht zu bleiben. (T4)

- 5 Ob 7/10f

Entscheidungstext OGH 31.08.2010 5 Ob 7/10f

Beisatz: Dabei schadet es nicht, dass der Mieter den Einbau kategoriebestimmender Merkmale selbst übernimmt, sofern die Kosten hiefür vom Vermieter getragen werden. (T5)

Beisatz: Ist eine kategorieerhöhende Investition durch den Mieter auf Kosten des Vermieters vereinbart, dann muss der Mieter diesen von einer Kostenüberschreitung verständigen, um dem Vermieter die Möglichkeit der Aufstockung und damit der Erhaltung der Kategorie zu geben (so schon 5 Ob 132, 133/91). (T6)

- 5 Ob 85/14g

Entscheidungstext OGH 26.09.2014 5 Ob 85/14g

Vgl auch; Beis wie T4

- 3 Ob 176/16b

Entscheidungstext OGH 18.10.2016 3 Ob 176/16b

Auch; Beis wie T5

- 5 Ob 153/18p

Entscheidungstext OGH 13.12.2018 5 Ob 153/18p

Auch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:RS0070288

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

05.02.2019

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