

# RS OGH 1989/2/7 5Ob8/89, 5Ob94/90, 5Ob1037/91, 5Ob100/95, 5Ob2261/96b, 5Ob2364/96z, 5Ob87/97y, 5Ob40

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 07.02.1989

## Norm

MRG §16

## Rechtssatz

Handelt es sich um Mängel, die die Benützung zwar behindern, die aber doch jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können, so stehen solche Mängel der Annahme der Brauchbarkeit des Bestandgegenstandes nicht entgegen.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 8/89  
Entscheidungstext OGH 07.02.1989 5 Ob 8/89  
Veröff: WoBl 1989/95
- 5 Ob 94/90  
Entscheidungstext OGH 09.10.1990 5 Ob 94/90  
Auch
- 5 Ob 1037/91  
Entscheidungstext OGH 11.06.1991 5 Ob 1037/91
- 5 Ob 100/95  
Entscheidungstext OGH 30.08.1995 5 Ob 100/95
- 5 Ob 2261/96b  
Entscheidungstext OGH 27.08.1996 5 Ob 2261/96b  
Vgl aber; Beisatz: Wirklich brauchbar sind Installationen aber nur dann, wenn sie nicht bloß faktisch widmungsgemäß benützt werden können, sondern wenn sie auch den bestehenden Vorschriften entsprechen und daher auch erlaubterweise benützt werden dürfen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Versorgungsunternehmen den ungesetzlichen Zustand duldet, sondern sehr wohl darauf, ob die Installationen tatsächlich den bestehenden Vorschriften - festgestellt auf Grund eines Sachverständigengutachtens - entsprechen. Die bloß derzeitige Duldung der Benützung durch das Versorgungsunternehmen ist nämlich jederzeit widerrufbar. (T1)
- 5 Ob 2364/96z

Entscheidungstext OGH 14.01.1997 5 Ob 2364/96z

Vgl auch; Beisatz: War eine elektrische Anlage im Zeitpunkt der Anmietung funktionsfähig, fehlte aber eine Erdung, so ist davon auszugehen, dass das Fehlen einer Schutzleiterinstallation bloß in den Nassräumen als gefährlich zu betrachten ist; dieser Mangel hindert die Brauchbarkeit der Wohnung aber nur dann, wenn er nicht ohne größere Aufwendungen beseitigt werden kann. (T2)

- 5 Ob 87/97y

Entscheidungstext OGH 10.06.1997 5 Ob 87/97y

Vgl; Beisatz: Dass die Elektroinstallation nicht dem zeitgemäßen Standard entsprach, ist für sich allein kein Mangel, der zur Unbrauchbarkeit der Wohnung führt. Die Gummiisolierung der Drähte und die damit verbundene Brandgefahr bei Überbelastung steht der Brauchbarkeit der Wohnung nur dann entgegen, wenn feststeht, dass ein solcher Zustand aus sicherheitstechnischen Gründen auch das Stromversorgungsunternehmen veranlassen muss, die Lieferung elektrischer Energie bis zur Behebung des Mangels einzustellen. (T3)

- 5 Ob 401/97z

Entscheidungstext OGH 16.09.1997 5 Ob 401/97z

Auch

- 5 Ob 279/98k

Entscheidungstext OGH 10.11.1998 5 Ob 279/98k

Auch; Beisatz: Ein Aufwand von S 21.000 zur Brauchbarmachung der Wohnung stellt einen "größeren Aufwand" dar. (T4)

Beisatz: Die Gefährlichkeit einer elektrischen Anlage, insbesondere als Folge des Fehlens einer Schutzleiterinstallation, hindert die Brauchbarkeit einer Wohnung; es kommt darauf an, ob dieser Mangel mit relativ einfachen Maßnahmen beseitigt werden kann oder nicht. (T5)

- 5 Ob 71/99y

Entscheidungstext OGH 09.03.1999 5 Ob 71/99y

Auch; nur: Handelt es sich um Mängel, die jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können, so stehen solche Mängel der Annahme der Brauchbarkeit des Bestandgegenstandes nicht entgegen. (T6)

Beis wie T4; Beisatz: Kosten von S 20.000,- bei mangelhaften Elektroinstallationen § Ob 401/97z sind "größerer Aufwand". (T7)

Beisatz: Hier: Im für die Beurteilung der Brauchbarkeit grundsätzlich maßgeblichen Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses waren in der Wohnung lediglich gewebeisiolierte Leitungen, die nicht in Rohren verlegt waren, vorhanden; Schutzleiter und FI-Schalter fehlten. Ein restlicher Sanierungsaufwand von ca S 14.000,-- (auf Preisbasis 1989) ist "größerer Aufwand". (T8)

Beisatz: Die Beurteilung der Erheblichkeit eines Aufwandes zur Beseitigung der Unbrauchbarkeit einer Wohnung hängt regelmäßig von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab. Eine für jede Fallgestaltung passende beträchtliche Grenze kann der Oberste Gerichtshof nicht vorgeben. (T9)

- 5 Ob 255/98f

Entscheidungstext OGH 15.06.1999 5 Ob 255/98f

Auch; Beisatz: Im brauchbaren Zustand, den die Kategorien A bis C nicht ausgleichbar erfordern (§ 15a Abs 2 MRG) befindet sich eine Wohnung, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine größeren, die Benützung behindernden Mängel aufweist. (T10)

Beisatz: Die Brauchbarkeit wird durch eine gefährliche elektrische Anlage jedenfalls dann ausgeschlossen, wenn der Mangel nicht ohne größere Aufwendungen beseitigt werden kann (MietSlg 45.279; immolex 1997/53). (T11)

- 5 Ob 262/99m

Entscheidungstext OGH 23.11.1999 5 Ob 262/99m

Vgl auch; Beis wie T2

- 7 Ob 89/00i

Entscheidungstext OGH 11.05.2000 7 Ob 89/00i

- 5 Ob 162/00k

Entscheidungstext OGH 27.06.2000 5 Ob 162/00k

Vgl auch

- 5 Ob 189/00f

Entscheidungstext OGH 13.07.2000 5 Ob 189/00f

Vgl auch; Beis wie T3 nur: Dass die Elektroinstallation nicht dem zeitgemäßen Standard entsprach, ist für sich allein kein Mangel, der zur Unbrauchbarkeit der Wohnung führt. (T12)

Beisatz: Nur dann, wenn feststeht, dass der gegebene Zustand aus sicherheitstechnischen Gründen das Stromversorgungsunternehmen veranlassen müsste, die Lieferung elektrischer Energie bis zur Behebung des Mangels einzustellen, steht dies der Annahme der Brauchbarkeit entgegen. (T13)

Beisatz: Was als "größerer Aufwand" oder "größere finanzielle Mittel" zur Herstellung des brauchbaren Zustandes, im Besonderen einer elektrischen Anlage zu werten ist, ist stets eine Frage des Einzelfalls und daher dann nicht revisibel, wenn, keine krasse Fehlbeurteilung durch das Gericht zweiter Instanz vorliegt. (T14)

- 5 Ob 321/00t

Entscheidungstext OGH 16.01.2001 5 Ob 321/00t

Vgl auch; Beisatz: Bei der Brauchbarkeitsprüfung ist nur der Aufwand für die Schutzleiterinstallation in den Nassräumen (und nicht in weiteren Räumen) zu berücksichtigen. (T15)

Beisatz: Ein Betrag von S 16.000 ist keine größere Aufwendung im Sinne dieser Rechtsprechung. (T16)

- 5 Ob 42/02s

Entscheidungstext OGH 26.02.2002 5 Ob 42/02s

nur T6

- 5 Ob 304/01v

Entscheidungstext OGH 09.04.2002 5 Ob 304/01v

nur T6; Beis wie T5; Beis wie T10 nur: Im brauchbaren Zustand befindet sich eine Wohnung, wenn sie an sich zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine größeren, die Benützung behindernden Mängel aufweist. (T17)

- 5 Ob 194/03w

Entscheidungstext OGH 21.10.2003 5 Ob 194/03w

Auch; nur T6; Beis ähnlich wie T5

- 5 Ob 247/05t

Entscheidungstext OGH 24.01.2006 5 Ob 247/05t

Beisatz: Die Gesamtsanierung einer undichten Gasleitung mit einem Kostenaufwand von zumindest 20.700,72 S im Jahr 1993 stellt einen „größeren Aufwand“ dar. (T18)

- 5 Ob 98/08k

Entscheidungstext OGH 03.06.2008 5 Ob 98/08k

Vgl auch; Beisatz: Hier: In der vom Rekursgericht vorgenommenen Qualifikation des hier festgestellten notwendigen Aufwands (5.300 EUR für die Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands der elektrischen Anlage) als größeren, liegt keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung. (T19)

- 5 Ob 102/14g

Entscheidungstext OGH 04.09.2014 5 Ob 102/14g

Auch; Beisatz: Steht fest, dass die stoffummantelten, nicht in Rohren verlegten Stromleitungen keinen wirkungsvollen und dauerhaft mit dem Hauptpotential verbundenen Schutzleiter aufwiesen und daher im Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung durch die Antragstellerin eine wesentliche Gesundheitsgefährdung darstellten, und die Herstellung von gefahrfreien Energieanschlüssen insgesamt einen Aufwand von 6.950,40 EUR erforderte, erfolgte die Einstufung der Wohnung in Kategorie D zu Recht. Keinesfalls kann aus dem Umstand, dass eine Schukosteckdose im Wohnzimmer sowie im Badezimmer (dort aber nicht auch der Lichlauslass) geerdet waren, auf die Ungefährlichkeit der gesamten Elektroanlage geschlossen werden. (T20)

- 5 Ob 198/14z

Entscheidungstext OGH 14.07.2015 5 Ob 198/14z

Auch; Beisatz: Arbeiten, die sich über einen Zeitraum von fünf Tagen erstreckten und Kosten von mehr als 1.800 EUR erfordern, sind immer noch als größerer Aufwand zu werten und nicht als so gering einzuschätzen, dass sie einer Kategorieherabstufung ausschließen könnten. (T21)

- 5 Ob 66/18v

Entscheidungstext OGH 18.07.2018 5 Ob 66/18v

Auch; Veröff: SZ 2018/58

- 5 Ob 91/19x

Entscheidungstext OGH 31.07.2019 5 Ob 91/19x

Beis wie T2; Beis wie T5

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:RS0070135

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

05.06.2020

**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)