

RS OGH 1988/2/9 5Ob2/88, 5Ob38/95, 5Ob145/97b, 5Ob201/99s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.02.1988

Norm

MRG §16 Abs1 Z5

MRG §16 Abs1 Z6

Rechtssatz

Von "ordnungsgemäßigem Zustand" kann nur gesprochen werden, wenn er die sofortige Benützung der Wohnung ohne Adaptierungen oder Schönheitsreparaturen in entsprechenden (angehobenen) Standard zulässt (so schon 5 Ob 103/85 = MietSlg 37310/50) wobei allerdings auch darauf hinzuweisen ist, daß nicht jeder geringfügige Fehler (jeder kleine Schönheitsfehler), der noch innerhalb der Toleranzgrenze liegt, die Ordnungsgemäßheit des Zustandes dieser Wohnung ausschließt.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 2/88

Entscheidungstext OGH 09.02.1988 5 Ob 2/88

Veröff: WoBl 1988,140

- 5 Ob 38/95

Entscheidungstext OGH 28.02.1995 5 Ob 38/95

Beisatz: Beweispflichtig für das Vorliegen des hier noch festzustellenden ordnungsgemäßen Zustandes als Merkmal eines Ausnahmetatbestandes von den sonst geltenden Mietzinsbildungsvorschriften des MRG ist der Vermieter. (T1)

- 5 Ob 145/97b

Entscheidungstext OGH 08.07.1997 5 Ob 145/97b

- 5 Ob 201/99s

Entscheidungstext OGH 23.11.1999 5 Ob 201/99s

Vgl auch; Beisatz: Ein Knarren beim Betreten eines alten Sternparkettbodens, der nicht im Unterbau, sondern nur im oberen Bereich saniert wurde, hindert die Ordnungsgemäßheit nicht, ebenso wenig der Umstand, dass an einigen Stellen Ausbesserungen durch gebeiztes Holz vorgenommen wurden, womit geringfügige optische Beeinträchtigungen verbunden sind. (T2) Beisatz: Für die Ausstattungskategorie C reicht es aus, wenn die Wohnung über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt. Es darf daher nicht die einwandfreie Funktionsfähigkeit einer Küche gefordert werden, die gehobenen Ansprüchen entspricht. Letztlich ist es also auch ausreichend, wenn einem Mieter bloß Kochplatten zur Verfügung gestellt werden, ein Backrohr hingegen nicht vorhanden ist. Dies verhindert die Ordnungsgemäßheit einer auf den Ausstattungszustand der Kategorie C angehobenen Wohnung mangels gesetzlicher Anordnung nicht. (T3) Beisatz: Wird für den Belohnungstatbestand nur eine Wohnung der Kategorie C gefordert, kann die Beeinträchtigung von Kategorieausstattungsmerkmalen höherer Ordnung, die über die Kategorie C hinausgehend vorhanden aber nicht sofort brauchbar sind, nicht als Fehlen des ordnungsgemäßen Zustandes herangezogen werden. (T4)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:RS0069786

Dokumentnummer

JJR_19880209_OGH0002_0050OB00002_8800000_001

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