

# RS OGH 1985/3/12 5Ob17/85, 5Ob23/85, 6Ob683/86, 5Ob53/89 (5Ob54/89), 5Ob110/89, 5Ob1002/91, 5Ob2152/

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.03.1985

## Norm

MRG §15a Abs2

MRG §16 Abs2

MRG §44 Abs2

MRG §44 Abs3

## Rechtssatz

Es kommt für die Zuordnung einer Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie allein auf den bei Vertragsschluss vorhanden gewesenen Ausstattungszustand an, gleichviel ob dieser durch Aufwendungen des Vermieters oder des vorherigen Mieters - oder sonstigen Vorbenützers - geschaffen wurde, denn in diesem Zustand wurde die Wohnung vom Vermieter dem Mieter zur Verfügung gestellt; hat der nunmehrige Mieter dem Vormieter Aufwendungen für die Schaffung eines kategoriebestimmenden Elements ersetzt, so ist er in aller Regel gemäß § 1422 ABGB in die Rechtsstellung des Vormieters stillschweigend eingetreten, wenn er nicht ohnedies ausdrücklich bei der Zahlung die Abtretung seiner Rechte verlangt hat, und es steht ihm dann das Recht auf Aufwandsersatz gegen den Vermieter im Umfange des Rechtsüberganges zu. Nur dann, wenn der nunmehrige Mieter, sei es als Gesamtrechtsnachfolger oder mit Zustimmung des Vermieters als Einzelrechtsnachfolger, anstelle des bisherigen Mieters, der die Wohnungsverbesserung vorgenommen hat, in den bestehenden Mietvertrag eingetreten ist, wäre der Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des - nun weitergeltenden - Mietvertrages mit dem Rechtsvorgänger maßgeblich (so schon 5 Ob 77/83 vom 03.07.1984).

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 17/85  
Entscheidungstext OGH 12.03.1985 5 Ob 17/85  
Veröff: EvBl 1986/67 S 241
- 5 Ob 23/85  
Entscheidungstext OGH 26.03.1985 5 Ob 23/85
- 6 Ob 683/86  
Entscheidungstext OGH 06.11.1986 6 Ob 683/86  
Vgl; Veröff: JBl 1988,110

- 5 Ob 53/89  
Entscheidungstext OGH 27.06.1989 5 Ob 53/89  
Auch; Beisatz: Hier: § 5 Abs 2 MRG. (T1) Veröff: ImmZ 1989,475 = WoBI 1990,97
- 5 Ob 110/89  
Entscheidungstext OGH 19.12.1989 5 Ob 110/89  
nur: Es kommt für die Zuordnung einer Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie allein auf den bei Vertragsschluss vorhanden gewesenen Ausstattungszustand an, gleichviel ob dieser durch Aufwendungen des Vermieters oder des vorherigen Mieters - oder sonstigen Vorbenützers - geschaffen wurde. (T2); Beisatz: Hier: Neuerungsvertrag nach Zusammenlegung alter Wohnobjekte. (T3) Veröff: WoBI 1990,100
- 5 Ob 1002/91  
Entscheidungstext OGH 29.01.1991 5 Ob 1002/91
- 5 Ob 2152/96y  
Entscheidungstext OGH 29.10.1996 5 Ob 2152/96y  
Vgl auch; nur T2; Beisatz: In bestimmten Sonderfällen (will etwa der Mieter die Wohnung schon vor Standardanhebung beziehen) genügt es, wenn der vereinbarte Zustand vom Vermieter in angemessener Frist nach Mietvertragsabschluss hergestellt wird. Davon kann bei dem festgestellten Verhalten des Antragsgegners (WC-Errichtung 2 1/2 Jahre später) keine Rede sein. Die Nichterfüllung dieser Vertragspflicht - sollte die im Mietvertrag gebrauchte Formulierung ("WC - wird eingebaut! Auf Kosten des Vermieters") als Übernahme einer in angemessener Frist auszuführenden Verpflichtung gemeint gewesen sein - führt eben dazu, dass die vom Gesetz geforderten Voraussetzungen für die Zulässigkeit höheren Mietzinses nicht gegeben sind. (T4)
- 5 Ob 211/97h  
Entscheidungstext OGH 16.09.1997 5 Ob 211/97h  
Auch; nur: Es kommt für die Zuordnung einer Wohnung in eine bestimmte Ausstattungskategorie allein auf den bei Vertragsschluss vorhanden gewesenen Ausstattungszustand an. (T5)
- 5 Ob 324/98b  
Entscheidungstext OGH 29.06.1999 5 Ob 324/98b  
Vgl auch; nur T5
- 5 Ob 162/00k  
Entscheidungstext OGH 27.06.2000 5 Ob 162/00k  
Vgl auch; nur T5; Beisatz: Die Grundregel des § 15a Abs 2 MRG entspricht allerdings nur dem Regelfall; der vom Vermieter herzustellende und innerhalb angemessener Zeit tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung ist entscheidend (MietSlg 47.256/27, 48.268). (T6); Beisatz: Eine Ausnahme von der Grundregel auch dann sachgerecht, wenn der Vermieter nach einer Rüge des Mieters innerhalb angemessener Frist die verlangte Mängelbehebung durchführt und damit die Brauchbarkeit der Wohnung herstellt; ihm steht dann ab diesem Zeitpunkt der für eine brauchbare Wohnung gebührende Mietzins zu. (T7)
- 5 Ob 12/03f  
Entscheidungstext OGH 11.02.2003 5 Ob 12/03f  
Vgl; Beisatz: Die Judikatur, wonach es für die Feststellung der Urkategorie einer vermieteten Wohnung unerheblich sei, auf wessen Kosten die beim Abschluss der Mietzinsvereinbarung vorhandenen, kategorierelevanten Einrichtungen angeschafft wurden, ob sie etwa dem Vormieter direkt oder indirekt abgelöst werden mussten, ist seit der Einfügung der Bestimmung des § 10 Abs 6 in das MRG durch das 2. WÄG überholt. Eine auf Kosten des Mieters erfolgte Anhebung der Ausstattungskategorie einer Wohnung ist seither bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses als nicht getätigt zu behandeln. (T8)
- 5 Ob 98/08k  
Entscheidungstext OGH 03.06.2008 5 Ob 98/08k  
nur T5; Beis wie T1
- 5 Ob 183/08k  
Entscheidungstext OGH 21.10.2008 5 Ob 183/08k  
Vgl; Beisatz: Für die Frage der Zulässigkeit einer Hauptmietzinsvereinbarung kommt es grundsätzlich auf den Zustand des Bestandobjekts bei Mietvertragsabschluss an. Zulässigerweise kann auch jener Zustand des Bestandobjekts zugrundegelegt werden, den der Vermieter vertragsgemäß auf seine Kosten herzustellen hat und

auch tatsächlich hergestellt hat. (T9); Beisatz: Das kann nach ständiger Judikatur auch in der Form geschehen, dass der Mieter selbst die Arbeiten durchführt und ihm der Wert der Arbeiten in der Form gutgebracht wird, dass eine vereinbarte Mietzinsminderung für einen bestimmten Zeitraum oder ein Mietzinserslass für einen bestimmten Zeitraum diesen Wert repräsentiert. Dabei muss aber auch das Erfordernis, dass die Herstellung des vertragsgemäßen und daher die Mietzinsbildung bestimmenden Wohnungszustands auf Kosten des Vermieters geschieht, verwirklicht sein. Deshalb wird auch gefordert, dass eine Vereinbarung über die Kostenübernahme des Vermieters in Form einer dem Mieter zugestandenen Mietzinsreduktion die vom Mieter durchzuführenden Arbeiten, deren Kosten sowie den Betrag und die Dauer der Mietzinsreduktion enthält. (T10); Beisatz: Ausstattungseinrichtungen, die der Mieter im Endergebnis auf seine eigenen Kosten schafft, haben demnach bei der für die Zulässigkeit der Mietzinsbildung maßgeblichen Zustandsbeurteilung des Bestandobjekts außer Betracht zu bleiben. (T11)

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:RS0069863

**Zuletzt aktualisiert am**

23.01.2009

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)