

# RS OGH 1984/10/2 5Ob69/84, 5Ob25/85, 5Ob54/85, 5Ob102/85, 5Ob54/86, 5Ob129/86, 5Ob175/86, 5Ob33/88,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.10.1984

## Norm

MRG §15a Abs2

MRG §16 Abs3

MRG §44 Abs2 Z2

## Rechtssatz

Die Verknüpfung der Zustandsbeurteilung für die Ausstattungskategorie mit dem Vertragsabschluss entspricht zwar dem Regelfall, entscheidend muss aber nach Inhalt des Vertrages vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung sein.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 69/84  
Entscheidungstext OGH 02.10.1984 5 Ob 69/84  
Veröff: MietSlg 36334
- 5 Ob 25/85  
Entscheidungstext OGH 26.03.1985 5 Ob 25/85
- 5 Ob 54/85  
Entscheidungstext OGH 01.10.1985 5 Ob 54/85
- 5 Ob 102/85  
Entscheidungstext OGH 10.12.1985 5 Ob 102/85  
Veröff: RdW 1986,109
- 5 Ob 54/86  
Entscheidungstext OGH 29.04.1986 5 Ob 54/86
- 5 Ob 129/86  
Entscheidungstext OGH 08.07.1986 5 Ob 129/86  
Veröff: ImmZ 1986,394
- 5 Ob 175/86  
Entscheidungstext OGH 24.02.1987 5 Ob 175/86
- 5 Ob 33/88

Entscheidungstext OGH 19.04.1988 5 Ob 33/88

Beisatz: Gilt auch bei Beurteilung des Zustandes einer Wohnung in den Fällen des § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG. (T1)

- 5 Ob 91/88

Entscheidungstext OGH 22.11.1988 5 Ob 91/88

- 5 Ob 15/91

Entscheidungstext OGH 27.08.1991 5 Ob 15/91

Beisatz: Der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe der Wohnung ist keineswegs der letzte Zeitpunkt, bis zu dem der nach dem Mietvertrag herzustellende Ausstattungszustand auch tatsächlich ausgeführt sein muss. Es genügt vielmehr, dass in einem entsprechend den durchzuführenden Arbeiten angemessenen Zeitraum Mietvertragsabschluss (und damit meist im unmittelbaren Zusammenhang die Übergabe der Wohnung) einerseits und die Ausführung der die Kategorienmerkmale herstellenden Arbeiten andererseits fallen. (T2)

Veröff: WoBl 1992,33

- 5 Ob 12/92

Entscheidungstext OGH 15.09.1992 5 Ob 12/92

Beisatz: Gilt auch bei Beurteilung des Zustandes einer Wohnung in den Fällen des § 16 Abs 1 Z 4 MRG. (T3) Veröff: WoBl 1993,57 (Würth)

- 5 Ob 100/95

Entscheidungstext OGH 30.08.1995 5 Ob 100/95

Beisatz: Dabei genügt es, dass der Vermieter die Kosten der durchzuführenden Arbeiten trägt. (T4)

- 5 Ob 87/97y

Entscheidungstext OGH 10.06.1997 5 Ob 87/97y

Auch

- 5 Ob 324/98b

Entscheidungstext OGH 29.06.1999 5 Ob 324/98b

Auch

- 5 Ob 162/00k

Entscheidungstext OGH 27.06.2000 5 Ob 162/00k

Auch; 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). (T5); 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. (T6)

- 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 verstoßen. (T7)

- 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. (T8)

- 5 Ob 12/03f

Entscheidungstext OGH 11.02.2003 5 Ob 12/03f

Auch; Beisatz: Kategoriebestimmende Ausstattungseinrichtungen, die der Mieter selbst beistellen muss, haben bei der Feststellung der Urkategorie einer Wohnung außer Betracht zu bleiben. Das gilt auch dann, wenn diese Einrichtungsgegenstände bei Abschluss des Mietvertrages zwar vorhanden waren, dem Mieter aber von einer dem Vermieter nahestehenden GmbH gegen Zahlung eines besonderen (monatlichen) Entgelts und einer Kaution zur Benützung überlassen wurden. (T9)

- 5 Ob 121/08t

Entscheidungstext OGH 09.09.2008 5 Ob 121/08t

Beisatz: Entscheidend für den Ausstattungszustand der Wohnung ist nur der vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung. (T10); Beisatz: Hier: Deshalb haben die hier (nahezu) ausschließlich von den Hauptmietern vorgenommenen und finanzierten, „kategorieerhöhenden“ Investitionen bei der Feststellung der für den Hauptmietzins maßgeblichen Kategorie außer Betracht zu bleiben. (T11)

- 5 Ob 183/08k

Entscheidungstext OGH 21.10.2008 5 Ob 183/08k

Beis ähnlich wie T8; 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. (T12)

- 5 Ob 126/09d

Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 126/09d

Beis wie T12; Beisatz: Hat der spätere Mieter einen Aufwand während eines Rechtsverhältnisses mit dem Vermieter getätigt, aus dem ihm keine wie immer gearteten Ersatzansprüche weder nach mietrechtlichen Bestimmungen des ABGB noch des MRG zustanden (hier: Hausbesorgerdienstvertrag), und wurden die Aufwendungen nicht im Hinblick auf ein Hauptmietverhältnis getätigt, so gingen die Investitionen sofort ins Eigentum des Vermieters über. Durch deren Berücksichtigung als wertbestimmender Faktor beim späteren Abschluss des Hauptmietvertrags kommt es nicht zu einer im Sinn des § 10 Abs 6 MRG verpönten wirtschaftlichen Doppelbelastung des Mieters. (T13)

- 5 Ob 253/09f

Entscheidungstext OGH 25.03.2010 5 Ob 253/09f

Vgl; Beisatz: Die „Urkategorie“ gemäß § 15a Abs 2 MRG richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags, wobei es selbstverständlich auf den jeweils aktuellen, jüngsten Mietvertragsabschluss ankommt. Es findet nicht etwa eine „Versteinerung“ der Kategorie nach dem Zustand bei erstmaliger Vermietung des Objekts statt. (T14)

- 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 hierfür vom Vermieter getragen werden. (T15); 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). (T16)

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

ECLI:AT:OGH0002:1984:RS0070204

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

30.09.2010

**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)