

RS Vwgh 2012/9/5 2010/15/0018

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.09.2012

Index

20/05 Wohnrecht Mietrecht

Norm

MRG §15;

MRG §15a;

MRG §16 Abs1 Z1;

MRG §16 Abs1 Z2;

1. MRG § 15 heute

2. MRG § 15 gültig ab 16.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 50/2013

3. MRG § 15 gültig von 01.03.1994 bis 15.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

4. MRG § 15 gültig von 01.01.1982 bis 28.02.1994

1. MRG § 15a heute

2. MRG § 15a gültig ab 19.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2025

3. MRG § 15a gültig von 01.10.2006 bis 18.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006

4. MRG § 15a gültig von 01.01.2002 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001

5. MRG § 15a gültig von 01.03.1994 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

1. MRG § 16 heute

2. MRG § 16 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2025

3. MRG § 16 gültig von 01.04.2025 bis 30.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021

4. MRG § 16 gültig von 19.03.2025 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2025

5. MRG § 16 gültig von 31.12.2023 bis 18.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 176/2023

6. MRG § 16 gültig von 01.04.2021 bis 30.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021

7. MRG § 16 gültig von 01.01.2015 bis 31.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2014

8. MRG § 16 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006

9. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001

10. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001

11. MRG § 16 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000

12. MRG § 16 gültig von 01.03.1997 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997

13. MRG § 16 gültig von 01.03.1994 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

14. MRG § 16 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985

1. MRG § 16 heute

2. MRG § 16 gültig ab 01.01.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2025

3. MRG § 16 gültig von 01.04.2025 bis 30.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021

4. MRG § 16 gültig von 19.03.2025 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 12/2025
5. MRG § 16 gültig von 31.12.2023 bis 18.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 176/2023
6. MRG § 16 gültig von 01.04.2021 bis 30.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2021
7. MRG § 16 gültig von 01.01.2015 bis 31.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2014
8. MRG § 16 gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
9. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
10. MRG § 16 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
11. MRG § 16 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
12. MRG § 16 gültig von 01.03.1997 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/1997
13. MRG § 16 gültig von 01.03.1994 bis 28.02.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
14. MRG § 16 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985

Rechtssatz

Gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 MRG sind bei Geschäftsraummietten Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmietete gemieteten Mietgegenstand - ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 leg. cit. - bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig (vgl. auch § 16 Abs. 1 Z 2 MRG, sowie hiezu OGH vom 27. Jänner 1998, 7 Ob 343/97k). Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit des Mietzinses ist stets der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung (vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22, § 15 MRG Rz 5); zu berücksichtigen ist aber ein vom Vermieter vereinbarungsgemäß noch herzustellender und in der Folge auch tatsächlich hergestellter, für die Zulässigkeit des Mietzinses bedeutsamer Zustand des Mietgegenstandes (aaO Rz 6). Ohne Relevanz für die Zulässigkeit des Mietzinses sind hingegen dem Mieter eingeräumte Rechte, derartige Änderungen am Mietgegenstand vorzunehmen, wobei es auch nicht entscheidend ist, ob der Mieter die Arbeiten vor oder nach dem Mietvertragsabschluss durchführt (aaO, § 15a MRG Rz 5). Gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG sind bei Geschäftsraummietten Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmietete gemieteten Mietgegenstand - ohne die Beschränkungen der Absatz 2 bis 5 leg. cit. - bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig (vergleiche auch Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MRG, sowie hiezu OGH vom 27. Jänner 1998, 7 Ob 343/97k). Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit des Mietzinses ist stets der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung (vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22, Paragraph 15, MRG Rz 5); zu berücksichtigen ist aber ein vom Vermieter vereinbarungsgemäß noch herzustellender und in der Folge auch tatsächlich hergestellter, für die Zulässigkeit des Mietzinses bedeutsamer Zustand des Mietgegenstandes (aaO Rz 6). Ohne Relevanz für die Zulässigkeit des Mietzinses sind hingegen dem Mieter eingeräumte Rechte, derartige Änderungen am Mietgegenstand vorzunehmen, wobei es auch nicht entscheidend ist, ob der Mieter die Arbeiten vor oder nach dem Mietvertragsabschluss durchführt (aaO, Paragraph 15 a, MRG Rz 5).

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VwGH:2012:2010150018.X03

Im RIS seit

08.10.2012

Zuletzt aktualisiert am

08.01.2013

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at