

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0020813

**Entscheidungsdatum**

11.10.1988

**Geschäftszahl**

5Ob606/88; 5Ob537/89; 5Ob70/89 (5Ob71/89); 5Ob1098/92; 5Ob96/93; 3Ob37/94; 5Ob298/00k;  
5Ob208/01a; 9Ob96/06t; 5Ob125/07d; 5Ob34/11b; 5Ob156/12w; 5Ob249/15a

**Norm**

ABGB §1096 A1; MRG §3 Abs3; MRG §6

**Rechtssatz**

Die Erhaltungspflicht des Vermieters findet auch im Anwendungsbereich des MRG an der Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung des Gebäudes ihre Grenze (§ 6 MRG - ausgenommen in Bezug auf im Sinne des § 3 Abs 3 Z 2 MRG privilegierte Arbeiten).

**Entscheidungstexte**

TE OGH 1988-10-11 5 Ob 606/88

Veröff: MietSlg 40/27

TE OGH 1989-03-07 5 Ob 537/89

Veröff: SZ 62/36

TE OGH 1989-12-19 5 Ob 70/89

Veröff: SZ 62/209 = WoBl 1990,163

TE OGH 1992-12-15 5 Ob 1098/92

Beisatz: In diesem Rahmen ist allerdings auch die Reparatur von Schäden unter gleichzeitiger Anhebung des Ausstattungszustandes auf den ortsüblichen Standard als Erhaltungsarbeit anzusehen. (T1) Veröff: ImmZ 1993,102

TE OGH 1993-11-23 5 Ob 96/93

Veröff: EvBl 1994/93 S 460

TE OGH 1994-04-13 3 Ob 37/94

Auch; Verstärkter Senat; Veröff: SZ 67/64

TE OGH 2000-11-28 5 Ob 298/00k

Vgl auch; Beisatz: Bei nicht privilegierten Erhaltungsarbeiten kann der Vermieter die Unwirtschaftlichkeit einwenden, soweit die Kosten dieser und der anderen notwendigen Reparaturen die Mietgegenstände unvermietbar machen würden (RdW 1985, 338 = MietSlg 37.255/28; SZ 62/209 = WoBl 1990/83 = MietSlg 42.201; MietSlg 45.224; WoBl 1995/101). (T2); Beisatz: Bei den nicht privilegierten Arbeiten können die Mieter der Mehrheit der vermieteten Mietgegenstände zusammen mit dem Vermieter Widerspruch erheben, wenn eine Mietzinserrhöhung nach den §§ 18, 19 MRG erforderlich ist, weil die Kosten der Arbeiten weder aus den verrechenbaren Hauptmietzinsreserven noch aus den während der Bestanddauer der Arbeiten zu erwartenden effektiven und fiktiven Einnahmen gedeckt werden können. Die mangelnde Deckung der Kosten, könnte nur im Fall des Widerspruchs der übrigen Mieter zur Abweisung des Antrags führen. Ansonsten hat der Vermieter, will er nicht die Kosten der Erhaltungsarbeiten aus eigenen Mitteln bezahlen oder zumindest vorfinanzieren, einen Antrag auf Mietzinserrhöhung nach den §§ 18, 19 MRG zu stellen, der mit dem Antrag auf Durchführung der Arbeiten gemäß § 6 Abs 4 MRG zu verbinden ist. (T3)

TE OGH 2001-10-09 5 Ob 208/01a

Vgl auch; Beisatz: Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten wegen Unvermietbarkeit des ganzen Hauses kann nur in einem gegen den Vermieter angestrebten Verfahren zur Durchführung von (nicht privilegierten) Erhaltungsarbeiten nach §§ 6, 37 Abs 1 Z 2 MRG eine Rolle spielen und ist auch dort nur beachtlich, wenn er vom Vermieter erhoben beziehungsweise von diesem mitgetragen wird. (T4)

TE OGH 2007-06-25 9 Ob 96/06t

Vgl auch; Beis wie T1; Beisatz: Nach der Rechtsprechung ist ein Vermieter im Rahmen des § 3 Abs 3 Z 2 MRG zur Vornahme „privilegierter“ Erhaltungsmaßnahmen unabhängig von einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verpflichtet. Gemäß § 3 Abs 3 Z 2 lit b MRG besteht eine solche privilegierte Erhaltungspflicht zur Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden. (T5)

TE OGH 2007-07-03 5 Ob 125/07d

Vgl auch; Beis wie T3; Beis wie T4

TE OGH 2011-06-07 5 Ob 34/11b

Vgl auch

TE OGH 2012-12-17 5 Ob 156/12w

Vgl; Beis ähnlich wie T3

TE OGH 2016-06-14 5 Ob 249/15a

Vgl auch; Beis wie T3; Beisatz: Der bloße Einwand mangelnder Deckung infolge einer negativen Mietzinsabrechnung entspricht einem notwendigen Antrag nach §§ 18, 19 MRG nicht. (T6)

### European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1988:RS0020813