

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0070288

**Entscheidungsdatum**

26.11.1991

**Geschäftszahl**

5Ob132/91 (5Ob133/91); 5Ob44/02k; 5Ob92/02v; 5Ob121/08t; 5Ob7/10f; 5Ob85/14g; 3Ob176/16b; 5Ob153/18p

**Norm**

MRG §16 Abs3 Satz1

**Rechtssatz**

Es trifft zwar zu, dass als Zustand einer Wohnung im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses (§ 16 Abs 3 3 MRG) auch jener anzusehen ist, den der Vermieter nach dem Inhalt des Mietvertrages auf seine Kosten erst herstellen musste, doch wird dabei regelmäßig vorausgesetzt, dass der Vermieter den vereinbarungsgemäß herzustellenden Zustand der Wohnung auch tatsächlich geschaffen hat.

**Entscheidungstexte**

TE OGH 1991-11-26 5 Ob 132/91

Veröff: ImmZ 1992,53 = WoBl 1992,151

TE OGH 2002-03-12 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. (T1)

TE OGH 2002-04-23 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. (T2)

TE OGH 2008-09-09 5 Ob 121/08t

Vgl; Beisatz: Entscheidend für den Ausstattungszustand der Wohnung ist nur der vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung. (T3)

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. (T4)

TE OGH 2010-08-31 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. (T5)

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). (T6)

TE OGH 2014-09-26 5 Ob 85/14g

Vgl auch; Beis wie T4

TE OGH 2016-10-18 3 Ob 176/16b

Auch; Beis wie T5

TE OGH 2018-12-13 5 Ob 153/18p

Auch

### **European Case Law Identifier**

ECLI:AT:OGH0002:1991:RS0070288