

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0069638

Entscheidungsdatum

24.11.1992

Geschäftszahl

5Ob147/92; 5Ob2152/96y; 5Ob324/98b; 5Ob162/00k; 5Ob98/08k; 5Ob183/08k; 5Ob253/09f

Norm

MRG §13 Abs3 Satz2; MRG §15a Abs2; MRG §16 Abs3; MRG §46 Abs2

Rechtssatz

Gemäß § 16 Abs 3 MRG richtet sich die Ausstattungskategorie einer Wohnung nach deren Ausstattungszustand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. Dieser Urkategorie ändert sich durch bloße Renovierungsmaßnahmen während der Dauer dieses Mietverhältnisses nicht, würde also nach rechtsdogmatischen Grundsätzen auch dann weitergelten, wenn ein Mieter kraft Gesetzes oder mit Zustimmung des Vermieters - im Wege der Vertragsübernahme - in den bestehenden Mietvertrag eintritt und auf diese Weise eine Wohnung mit objektiv höherwertigen Kategoriemerkmale erhält. Diese dem allgemeinen Privatrecht entnommene Regel lässt sich freilich nicht generell auf den diffizilen Interessenausgleich im Bereich des Mieterschutzes übertragen. Der Gesetzgeber selbst hat Ausnahmen im MRG geschaffen, indem er etwa anordnete, dass beim Wohnungstausch (§ 13 Abs 3 Satz 2 MRG), beim Ermäßigungsbegehren des Hauptmieters (§ 44 Abs 2 Z 2 MRG) und beim Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag gemäß § 46 Abs 2 MRG nachträgliche Änderungen der Ausstattungskategorie zu berücksichtigen sind. Unstrittig dabei ist, dass es sich beispielsweise beim Wohnungstausch um eine Vertragsübernahme handelt, die dem neuen Mieter die gesamte Rechtsposition des bisherigen Mieters verschafft. Die Bestimmung des § 16 Abs 3 MRG stellt nicht allein auf die formelle Beibehaltung beziehungsweise Änderung der Vertragskonstruktion ab, es ist vielmehr nach objektiven, allen Hauptmietern des Hauses einsichtigen Kriterien zu beurteilen, ob Veränderungen eines Mietverhältnisses so wesentlich sind, dass im Sinne des § 16 Abs 3 MRG vom Abschluss eines neuen Mietvertrages gesprochen werden kann.

Entscheidungstexte

TE OGH 1992-11-24 5 Ob 147/92

Veröff: WoBl 1993,118 (Würth)

TE OGH 1996-10-29 5 Ob 2152/96y

Vgl auch; 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. (T1)

TE OGH 1999-06-29 5 Ob 324/98b

Vgl auch; nur: Gemäß § 16 Abs 3 MRG richtet sich die Ausstattungskategorie einer Wohnung nach deren Ausstattungszustand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages. (T2)

TE OGH 2000-06-27 5 Ob 162/00k

Vgl auch; nur T2; 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). (T3); 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. (T4)

TE OGH 2008-06-03 5 Ob 98/08k

Vgl auch; Beisatz: Das Gesetz selbst sieht Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung unter anderem beim Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung nach § 46 Abs 2 MRG vor. Dann kommt es für die Beurteilung des zulässigen Hauptmietzinses auf den nach den Kriterien des § 16 Abs 2 bis 4 MRG zu beurteilenden Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Eintritts an. (T5)

TE OGH 2008-10-21 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. (T6); 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 zugestandenem Mietzinsreduktion die vom Mieter durchzuführenden Arbeiten, deren Kosten sowie den Betrag und die Dauer der Mietzinsreduktion enthält. (T7); 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. (T8)

TE OGH 2010-03-25 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. (T9)