

# RS OGH 1997/03/24 1Ob243/97k; 5Ob229/02s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.03.1997

## Rechtssatz

§ 28 MRG ist nur anwendbar, wenn die als Gegenleistung für die Überlassung des Mietobjekts bedungenen Arbeitsleistungen gerade nicht Gegenstand eines Dienstvertrags sind, also ohne die für einen solchen wesentliche persönliche und wirtschaftliche Unterordnung, ohne Bindung an Weisungen des anderen Teils und ohne Eingliederung in dessen betriebliche Organisation zu erbringen sind. Diese Bestimmung hat also jenen Fall im Auge, bei dem lediglich einzelne nach Art und Umfang bestimmte Arbeitsleistungen in Wahrung der wirtschaftlichen Selbständigkeit des Mieters als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung anstelle des in Geld zu entrichtenden Mietzinses bedungen sind. Unter solchen Arbeitsleistungen sind auch Werkleistungen zu verstehen. Rahmen der gebotenen Interessenabwägung kann auch der Vermieter gemäß § 28 MRG bei einer erheblichen Änderung der beiderseitigen Leistungen gegenüber dem von den Vertragsteilen dem Vertrag bei dessen Abschluß zugrundegelegten Wertverhältnis (als der von diesen damals so gewollten Gleichwertigkeit deren Leistungen - vgl dazu SZ 58/209) für die Zukunft durch einen Antrag im Verfahren außer Streitsachen Barzahlung durch den Mieter geltend machen. Die erforderliche Bewertung der vereinbarten Dienstleistungen ist dabei jedoch unter Anwendung eines objektiven und nicht etwa eines an den subjektiven Vermieterinteressen orientierten Maßstabs vorzunehmen.

## Entscheidungstexte

- 1 Ob 243/97k

Entscheidungstext OGH 24.03.1997 1 Ob 243/97k

Veröff: SZ 71/55

- 5 Ob 229/02s

Entscheidungstext OGH 28.01.2003 5 Ob 229/02s

Auch; nur: Unter Arbeitsleistungen sind auch Werkleistungen zu verstehen. Im Rahmen der gebotenen

Interessenabwägung kann auch der Vermieter gemäß § 28 MRG bei einer erheblichen Änderung der

beiderseitigen Leistungen gegenüber dem von den Vertragsteilen dem Vertrag bei dessen Abschluß zugrundegelegten Wertverhältnis (als der von diesen damals so gewollten Gleichwertigkeit deren Leistungen)

Barzahlung durch den Mieter geltend machen. (T1); Beisatz: Sind kostenlos zu erbringende ärztliche Leistungen des Mieters Teil des Hauptmietzinses, können diese nach dem Tod der zu betreuenden Personen nicht mehr

erbracht werden und wurde für diesen Fall keine Reduktion des Hauptmietzinses vereinbart, so ist nach §28 MRG der Vermieter berechtigt, die Anhebung des Mietzinses auf den nach dem MRG zulässigen Mietzins zu verlangen.

(T2)

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)