

# RS OGH 1992/9/15 5Ob12/92, 5Ob2152/96y, 5Ob304/99p, 5Ob162/00k, 5Ob293/01a, 5Ob98/08k, 5Ob253/09f

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.09.1992

## Norm

MRG idF 3. WÄG §15a Abs1

MRG §15a Abs2

MRG §16 Abs1 Z4

MRG §16 Abs2

MRG §16 Abs3

## Rechtssatz

Schon der Gesetzeswortlaut verlangt, dass in allen Fällen, in denen es auf die im § 16 Abs 2 MRG umschriebenen Ausstattungskategorien ankommt, sich die Beurteilung nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages richtet, daher auch im Falle der Vermietung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 4 MRG.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 12/92

Entscheidungstext OGH 15.09.1992 5 Ob 12/92

Veröff: WoBl 1993,57 (Würth)

- 5 Ob 2152/96y

Entscheidungstext OGH 29.10.1996 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)

- 5 Ob 304/99p

Entscheidungstext OGH 25.01.2000 5 Ob 304/99p

Vgl aber; nur: Schon der Gesetzeswortlaut verlangt, dass in allen Fällen, in denen es auf die im § 16 Abs 2 MRG umschriebenen Ausstattungskategorien ankommt, sich die Beurteilung nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des

Mietvertrages richtet. (T2); Beisatz: Für die Feststellung der Urkategorie ist der Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung und nicht des Mietvertragsabschlusses maßgeblich. (T3)

- 5 Ob 162/00k

Entscheidungstext OGH 27.06.2000 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). (T4); 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. (T5)

- 5 Ob 293/01a

Entscheidungstext OGH 18.12.2001 5 Ob 293/01a

Vgl; nur T2; Beisatz: Feuchtigkeitsmängel, deren Ursachen in der Bauweise des Hauses und der Situierung der Mietobjekte liegen, wirken auf den Ausstattungszustand des Mietobjektes bei Abschluss der Mietzinsvereinbarung zurück. (T6)

- 5 Ob 98/08k

Entscheidungstext OGH 03.06.2008 5 Ob 98/08k

nur T2

- 5 Ob 253/09f

Entscheidungstext OGH 25.03.2010 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 „Versteinierung“ der Kategorie nach dem Zustand bei erstmaliger Vermietung des Objekts statt. (T7)

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:RS0069757

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

07.07.2010

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

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