

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0069647

**Entscheidungsdatum**

16.04.2024

**Geschäftszahl**

5Ob88/84; 5Ob25/85; 5Ob132/86; 5Ob54/91; 4Ob2273/96k; 7Ob343/97k; 5Ob141/08h; 5Ob38/09p;  
5Ob152/10d; 5Ob175/13s; 5Ob81/14v; 5Ob174/15x; 5Ob70/19h; 5Ob170/20s; 5Ob177/20w;  
5Ob184/21a; 5Ob162/23v

**Norm**

MRG §1 Abs4 Z2

MRG §16 Abs1 Z2

**Rechtssatz**

Eine Neuschaffung von Mietgegenständen liegt vor, wenn durch bauliche Maßnahmen Mietgegenstände gewonnen werden, die bisher überhaupt nicht zur Verfügung standen oder zur Verwendung als Wohnräume oder Geschäftsräume nicht geeignet waren; die bloße Umgestaltung vorhandener, wenn auch schlecht ausgestatteter Wohnräume oder Geschäftsräume in gut ausgestattete kann hingegen nicht als Neuschaffung angesehen werden.

**Entscheidungstexte**

TE OGH 1985-01-08 5 Ob 88/84

Veröff: MietSlg 37507 = MietSlg 37583(5)

TE OGH 1985-03-26 5 Ob 25/85

TE OGH 1986-09-09 5 Ob 132/86

Vgl auch

TE OGH 1991-12-17 5 Ob 54/91

Veröff: WoBl 1992,128 (Call)

TE OGH 1996-10-29 4 Ob 2273/96k

nur: Eine Neuschaffung von Mietgegenständen liegt vor, wenn durch bauliche Maßnahmen Mietgegenstände gewonnen werden, die bisher überhaupt nicht zur Verfügung standen oder zur Verwendung als Wohnräume oder Geschäftsräume nicht geeignet waren. (T1) Veröff: SZ 69/239

TE OGH 1998-01-27 7 Ob 343/97k

nur T1; Beisatz: Darunter fällt zum Beispiel (wie zunächst von der Rechtsprechung angenommen wurde - MietSlg 38.327; 4 Ob 2273/96k - und nunmehr ausdrücklich im Gesetz angeführt ist) der Ausbau eines Dachbodens. (T2)

Beisatz: "Neuschaffung" in diesem Sinn setzt aber nicht voraus, dass ein konkretes Bestandobjekt physisch untergegangen ist. Es genügt, dass es für den bestimmungsgemäßen Zweck unbrauchbar wurde. (T3)

TE OGH 2008-11-04 5 Ob 141/08h

nur T1; Beisatz: Der Begriff der Neuschaffung ist streng auszulegen. (T4)

Beisatz: Die auch mit beträchtlichen Kosten verbundene, aber bloß bauliche Umgestaltung schon vorhandenen Raums für Wohn- und Geschäftszwecke sowie die Renovierung eines mangels Instandhaltung unbenützlich gewordenen Mietgegenstands sind keine Neuschaffung. (T5)

Beisatz: Hier: Es stellt noch keine Neuschaffung von Mietgegenständen im Sinn des § 16 Abs 1 Z 2 2. Fall MRG dar, wenn im Wesentlichen ein bisheriges Großraumbüro durch das Aufstellen von Zwischenwänden in Wohnungen gegliedert und die Versorgungseinrichtungen auf den Stand der Technik gebracht werden. (T6)

TE OGH 2009-03-24 5 Ob 38/09p

nur T1; Beis wie T5; Beis ähnlich wie T6; Beisatz: Dieses Erfordernis wurde stets sehr restriktiv (im Sinn von „völlig unbenützlich“ oder im Sinn von „für den bestimmungsgemäßen Zweck unbrauchbar“) verstanden. (T7)

TE OGH 2011-02-09 5 Ob 152/10d

Auch; Beis wie T4

TE OGH 2013-11-27 5 Ob 175/13s

Vgl auch; Beis wie T4

TE OGH 2014-06-30 5 Ob 81/14v

Vgl auch

TE OGH 2015-11-23 5 Ob 174/15x

nur T1; Beisatz: Die Umgestaltung einer Fabriks- oder Produktionshalle zu Objekten, die unterschiedliche bzw vielfältige Nutzungen zulassen, ist kein Fall einer reinen Adaptierung eines bereits vorhandenen zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeigneten Mietgegenstands. (T8)

Beis wie T7

TE OGH 2019-06-13 5 Ob 70/19h

nur T1; Beis wie T7

TE OGH 2021-04-20 5 Ob 170/20s

Beis wie T4; Beis wie T6; Beis wie T7

TE OGH 2021-04-29 5 Ob 177/20w

Beis wie T7; Beisatz: Hier: § 1 Abs 4 Z 2 MRG. (T9)

TE OGH 2021-11-25 5 Ob 184/21a

Beis wie T9

TE OGH 2024-04-16 5 Ob 162/23v  
vgl; nur T1; Beisatz wie T5

**European Case Law Identifier**

ECLI:AT:OGH0002:1985:RS0069647