

# RS OGH 1998/11/24 5Ob294/98s, 5Ob227/00v, 5Ob260/00x, 5Ob84/01s, 5Ob78/03m, 5Ob267/03f, 5Ob101/05x,

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 24.11.1998

## Norm

MRG §12a Abs2

MRG idF 3. WÄG §16 Abs1

## Rechtssatz

Die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses ist eine Rechtsfrage, die vom Richter - und nicht vom Sachverständigen - zu lösen ist. Die Ermittlung des üblichen Mietzinses - als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung - gehört hingegen zur Tatfrage, zu deren Lösung der Richter auf die Hilfe eines Sachverständigen zurückgreifen kann. Dessen Bewertungsergebnis und die Aufgabenadäquanz der von ihm gewählten Methode sind vom Gericht frei zu würdigen.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 294/98s

Entscheidungstext OGH 24.11.1998 5 Ob 294/98s

- 5 Ob 227/00v

Entscheidungstext OGH 05.09.2000 5 Ob 227/00v

nur: Die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses ist eine Rechtsfrage, die vom Richter zu lösen ist. Die Ermittlung des üblichen Mietzinses - als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung - gehört hingegen zur Tatfrage. (T1)

Beisatz: Während die rechtliche Beurteilung bei der richterlichen Festsetzung des angemessenen Mietzinses sehr wohl revisibel ist, entziehen sich wegen ihrer Zugehörigkeit zur Tatfrage Fragen der Ermittlung des angemessenen Mietzinses im Sinn des marktüblichen Mietzinses der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof. (T2)

- 5 Ob 260/00x

Entscheidungstext OGH 24.10.2000 5 Ob 260/00x

Auch; Beisatz: Der vom Sachverständigen ermittelte ortsübliche Mietzins für vergleichbare Objekte, liefert eine Tatsachengrundlage für die Entscheidung. (T3)

Beisatz: Hier: Die Vorinstanzen haben aus der vom Sachverständigen mitgeteilten Tatsache, dass der ortsübliche Mietzins für vergleichbare Objekte S 54,-- bis S 66,-- pro m<sup>2</sup> Nutzfläche betragen hat, den rechtlichen Schluss auf einen angemessenen Mietzins von S 60,-- pro m<sup>2</sup> gezogen. Dass der Sachverständige in einer ihm nicht

zustehenden Vorwegnahme der rechtlichen Würdigung den Betrag von S 60,-- pro m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 10 % auf oder ab als "angemessenen" bezeichnete, ändert nichts an der gerichtlichen Festlegung auf einen Fixbetrag. Nur in dessen Bemessung könnte eine unrichtige rechtliche Würdigung der Angelegenheit liegen. (T4)

- 5 Ob 84/01s

Entscheidungstext OGH 24.04.2001 5 Ob 84/01s

Beisatz: Letztlich ist es gemäß § 273 ZPO der freien Überzeugung des Richters überlassen, den im konkreten Fall "angemessenen" Mietzins zu bestimmen. (T5)

- 5 Ob 78/03m

Entscheidungstext OGH 29.04.2003 5 Ob 78/03m

Vgl auch; nur T1; Beis wie T2

- 5 Ob 267/03f

Entscheidungstext OGH 09.12.2003 5 Ob 267/03f

nur: Dessen Bewertungsergebnis und die Aufgabenadäquanz der von ihm gewählten Methode sind vom Gericht frei zu würdigen. (T6)

Beisatz: Hier: Ermittlung des objektiven Restnutzungswertes von Mieter-Investitionen. (T7)

- 5 Ob 101/05x

Entscheidungstext OGH 10.05.2005 5 Ob 101/05x

nur T1; Beis wie T2

- 2 Ob 282/05t

Entscheidungstext OGH 21.09.2006 2 Ob 282/05t

Vgl auch; Beis ähnlich wie T2

- 5 Ob 286/07f

Entscheidungstext OGH 22.01.2008 5 Ob 286/07f

Auch; Beisatz: Die von der Judikatur gebilligte Vergleichswertmethode dient als Orientierungshilfe für die Angemessenheitsprüfung. (T8)

Beisatz: Methodenwahl und Auf- und Abwertungsmodus für Vergleichsobjekte entziehen sich der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof. (T9)

- 5 Ob 137/08w

Entscheidungstext OGH 14.07.2008 5 Ob 137/08w

Auch; Beisatz: Es ist Aufgabe des Sachverständigen, aufgrund der einschlägigen Fachkenntnisse jene Methode auszuwählen, die sich zur Klärung der nach dem Gerichtsauftrag jeweils maßgebenden strittigen Tatfragen am besten eignet. (T10)

Beisatz: Als Tatfrage entziehen sich Fragen der Ermittlung des marktüblichen Mietzinses, die die Grundlage für die rechtliche Beurteilung bei der richterlichen Festsetzung des angemessenen Mietzinses bilden, der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof. (T11)

- 5 Ob 137/09x

Entscheidungstext OGH 15.09.2009 5 Ob 137/09x

Auch; Beisatz: Die Ermittlung des ortsüblichen Mietzinses und die diesbezügliche Methodenwahl gehört dem Tatfragensbereich an. (T12)

- 5 Ob 196/09y

Entscheidungstext OGH 13.10.2009 5 Ob 196/09y

Vgl; Beis ähnlich wie T9; Beis ähnlich wie T11; Beisatz: Hier: Feststellung der branchenspezifischen Kriterien für die nach § 12a Abs 2 MRG und § 46a Abs 2 MRG zu ermittelnde Mietzinshöhe. (T13)

- 5 Ob 240/10w

Entscheidungstext OGH 29.03.2011 5 Ob 240/10w

Auch; nur: Die Beurteilung der Angemessenheit des Mietzinses ist eine Rechtsfrage, die vom Richter - und nicht vom Sachverständigen - zu lösen ist. (T14)

- 5 Ob 162/18m

Entscheidungstext OGH 03.10.2018 5 Ob 162/18m

Vgl auch

- 5 Ob 171/18k

Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 171/18k

Beis wie T7; Beis wie T9

- 5 Ob 178/18i

Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 178/18i

Beis wie T5; Beis wie T8; Beis wie T9

- 5 Ob 47/19a

Entscheidungstext OGH 21.05.2019 5 Ob 47/19a

Beis wie T5; Beis wie T8; Beis wie T9

- 3 Ob 30/19m

Entscheidungstext OGH 26.06.2019 3 Ob 30/19m

Vgl; Bem: Hier: Angemessener Zeitaufwand für Stundenhonorar eines Rechtsanwaltes. (T15)

- 5 Ob 140/20d

Entscheidungstext OGH 25.08.2020 5 Ob 140/20d

nur T14

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

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0111105

#### **Im RIS seit**

24.12.1998

#### **Zuletzt aktualisiert am**

16.02.2021

**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)