

# RS OGH 1998/2/10 5Ob284/97v, 5Ob196/09y

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.02.1998

## Norm

MRG §12a Abs2

MRG §46a Abs2

## Rechtssatz

In der Regel wird es genügen, den nach § 12a Abs 2 bzw§ 46a Abs 2 MRG angemessenen (nach der Art der im Mietobjekt ausgeübten Geschäftstätigkeit "gemäßigten") Mietzins mit Hilfe eines Immobiliensachverständigen zu ermitteln. Er hat nach der Vergleichswertmethode zunächst den ortsüblichen Mietzins für das betreffende Objekt zu erheben, ihn allenfalls nach den Kriterien des § 16 Abs 1 MRG (von denen bei Geschäftslokalen vor allem die geographische Lage und die Situierung im Gebäude zu Buche schlägt) durch Zuschläge und Abschläge zu justieren und den so gewonnenen "vollen" angemessenen Mietzins daraufhin zu untersuchen, ob er üblicherweise auch von Angehörigen jener Branche bezahlt wird, deren Geschäftstätigkeit der mit dem konkreten Erhöhungsbegehren konfrontierte Mieter ausübt. Ist dies der Fall, kommt eine Mäßigung des Mietzinses nicht in Frage, weil schon dadurch dargetan ist, dass die Ertragskraft der Branche ausreicht, auch mit der "vollen" angemessenen Miete leben (überleben) zu können.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 284/97v

Entscheidungstext OGH 10.02.1998 5 Ob 284/97v

Veröff: SZ 71/17

- 5 Ob 196/09y

Entscheidungstext OGH 13.10.2009 5 Ob 196/09y

Vgl; Beisatz: Es ist dem pflichtgemäßen Ermessen des Richters überlassen, ob er zur Quantifizierung der typischen Ertragsschwäche des Betriebs des Mieters, also zur Ermittlung der die Höhe des für die Branche des Mieters erschwinglichen Mietzinses, einen Sachverständigen aus der konkreten Branche beizieht, um die Ertragsschwäche dieser Branche zu quantifizieren oder ob er nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen feststellen lässt, welcher Mietzins für einen branchenzugehörigen Betrieb leistbar ist (so schon 5 Ob 88/06m). (T1); Beisatz: Die Beurteilung des Ausmaßes der Ertragsschwäche ist wie diese selbst dem Tatsachenbereich zuzuordnen. Die Methodenwahl zur Feststellung der branchenspezifischen Kriterien entzieht sich der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof. (T2); Beisatz: Bei Zweifelsfragen oder unverhältnismäßigen Schwierigkeiten genauerer Ermittlung wäre eine Festsetzung des Mietzinses nach freier Überzeugung gemäß § 273 ZPO zulässig. (T3)

## European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0109650

## Zuletzt aktualisiert am

23.12.2009

**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)