jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

RS OGH 1997/4/22 5Ob109/97h, 5Ob288/97g, 5Ob428/97w, 5Ob25/98g, 5Ob284/97v, 5Ob323/98f, 5Ob129/99b,

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.04.1997

Norm

MRG §12a Abs2
MRG §12a Abs3
MRG §12a Abs4
MRG §12a Abs5
MRG §12a Abs7
MRG §46a Abs2
MRG §46a Abs3
MRG §46a Abs4
MRG §46a Abs5

Rechtssatz

Ausführungen zum normativen Gehalt der Anordnung, die Art der ausgeübten Geschäftstätigkeit bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses zu berücksichtigen. Als generelle Richtschnur hat hiebei zu gelten, dass ein Mietzins festgesetzt werden soll, der soziale Härten vermeidet und die Ertragsmöglichkeiten der im Mietobjekt ausgeübten Geschäftstätigkeit berücksichtigt.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 109/97h
  Entscheidungstext OGH 22.04.1997 5 Ob 109/97h
  Veröff: SZ 70/74
- 5 Ob 288/97g
  Entscheidungstext OGH 02.09.1997 5 Ob 288/97g
- 5 Ob 428/97w
  Entscheidungstext OGH 25.11.1997 5 Ob 428/97w
- 5 Ob 25/98g
  Entscheidungstext OGH 10.02.1998 5 Ob 25/98g
  Beisatz: Die Mietzinsbegünstigung kann im Einzelfall auch Branchen zukommen, die nicht zum Kreis typischer "Nahversorger" gehören. Für die mietzinsrechtliche Privilegierung von Branchen, die Luxusbedürfnisse

befriedigen oder ihr Angebot an einen typischerweise nicht schutzbedürftigen Teil der Bevölkerung richten (hier: gehobene Gastronomie), ist kein Raum. (T1)

- 5 Ob 284/97v
  Entscheidungstext OGH 10.02.1998 5 Ob 284/97v
  Auch; nur: Als generelle Richtschnur hat hiebei zu gelten, dass ein Mietzins festgesetzt werden soll, der soziale Härten vermeidet und die Ertragsmöglichkeiten der im Mietobjekt ausgeübten Geschäftstätigkeit berücksichtigt. (T2) Veröff: SZ 71/17
- 5 Ob 323/98f
  Entscheidungstext OGH 12.01.1999 5 Ob 323/98f
  Beisatz: Die in § 12a Abs 2 MRG vorgesehene Mietzinsermäßigung soll zwar in erster Linie jenen Branchen zugute kommen, die sich - in kleinkaufmännischer oder kleingewerblicher Strukturierung - die Versorgung der Bevölkerung mit Sachgütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zur Aufgabe gemacht haben, doch ist dieses Instrument zur Bewahrung bewährter Versorgungsstrukturen auch für andere Branchen vorgesehen, deren Ertragsmöglichkeiten die Leistung des am jeweiligen Standort "vollen" angemessenen Mietzinses nicht zulassen, sofern nur ausreichend dargetan ist, daß auch ihnen die vom Gesetzgeber geforderte soziale Rücksichtnahme gebührt. (T3); Beisatz: Hier: Buchhandel. (T4)
- 5 Ob 129/99b
  Entscheidungstext OGH 11.05.1999 5 Ob 129/99b
  Beis wie T1 nur: Die Mietzinsbegünstigung kann im Einzelfall auch Branchen zukommen, die nicht zum Kreis typischer "Nahversorger" gehören. Für die mietzinsrechtliche Privilegierung von Branchen, die Luxusbedürfnisse befriedigen oder ihr Angebot an einen typischerweise nicht schutzbedürftigen Teil der Bevölkerung richten, ist kein Raum. (T5); Beisatz: Der Schutz der Mietzinsreduzierung soll demnach primär den kleingewerblichen Nahversorgern, also jenen, die Grundbedürfnisse der Bevölkerung abdecken zukommen und damit mittelbar der Bevölkerung selbst. (T6); Beisatz: Die bloße Sicherung bestimmter Geschäftszweige, die zwar der Angebotsvielfalt ("Branchenmix") dienen, jedoch eine soziale Komponente zugunsten einer breiteren Bevölkerungsschicht vermissen lassen, rechtfertigt eine Mietzinsreduzierung selbst dann nicht, wenn es sich um eine ertragsschwache Branche handelt. (T7); Beisatz: Herstellung und der Verkauf von Maßhemden. (T8)
- 5 Ob 336/99v
  Entscheidungstext OGH 25.01.2000 5 Ob 336/99v
  Vgl auch; Beis wie T1 nur: Für die mietzinsrechtliche Privilegierung von Branchen, die Luxusbedürfnisse befriedigen oder ihr Angebot an einen typischerweise nicht schutzbedürftigen Teil der Bevölkerung richten (hier: gehobene Gastronomie), ist kein Raum. (T9); Beisatz: Nur bei Feststehen der Ertragsschwäche einer Branche kommt eine Minderung des "vollen" angemessenen Hauptmietzinses in Betracht. (T10); Beisatz: Der nach den Kriterien des § 16 Abs 1 MRG ermittelte ortsübliche Hauptmietzins ist zunächst daraufhin zu untersuchen, ob er üblicherweise auch von Angehörigen jener Branche bezahlt wird, der auch der mit dem konkreten Erhöhungsbegehren konfrontierte Mieter zuzurechnen ist. Ist dies der Fall, so ist dargetan, dass die Ertragskraft der Branche ausreicht, auch mit der vollen angemessenen Miete überleben zu können. (T11); Beisatz: Hier: Schuheinzelhandel. (T12)
- 5 Ob 108/00v
  Entscheidungstext OGH 16.05.2000 5 Ob 108/00v
  Beisatz: Der besondere Schutz der Mietzinsregelung des § 12a Abs 2 MRG, die Art der im Mietobjekt ausgeübten Geschäftstätigkeit zinsmindernd zu berücksichtigen, ist primär jenen kleingewerblichen Nahversorgern zugedacht, die Sachgüter und Dienstleistungen des täglichen Lebens bereitstellen, also Grundbedürfnisse der Bevölkerung abdecken (SZ 70/74; WoBl 1999, 13/3; WoBl 2000, 37/9 ua). (T13); Beisatz: Bei Mietern, die das Mietobjekt für die Erfüllung dieser besonderen Versorgungsaufgaben nutzen, wird die soziale Schutzwürdigkeit vermutet, wogegen andere Mieter die besondere Schutzwürdigkeit ihrer Branche darzulegen haben, um die in § 12a Abs 2 MRG vorgesehene Mäßigung des Mietzinses in Anspruch nehmen zu können. (T14); Beisatz: Dass eine Cafe-Konditorei mit gehobenem Angebot an Süßwaren und Backwaren, die am konkreten Standort mit einer Vielzahl anderer gleichartiger Betriebe konkurriert, nicht zum engen Kreis der Nahversorger im engeren Sinn zählt, entspricht dem vorgegebenen Leitbild. (T15); Beisatz: Die Beurteilung, ob eine kleingewerbliche Geschäftstätigkeit der Nahversorgung mit Sachgütern und Dienstleistungen des täglichen Lebens dient und

deshalb besonders schutzwürdig ist, hat immer auch die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. (T16)

- 5 Ob 170/00m
  Entscheidungstext OGH 27.06.2000 5 Ob 170/00m
  nur: Ausführungen zum normativen Gehalt der Anordnung, die Art der ausgeübten Geschäftstätigkeit bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses zu berücksichtigen. (T17); Beis wie T15
- 5 Ob 84/01s
  Entscheidungstext OGH 24.04.2001 5 Ob 84/01s
  Beisatz: Die Mietzinsreduzierung gemäß § 12a Abs 2 MRG soll nicht die Existenz bestimmter Personen, sondern bestimmter Branchen am konkreten Standort ermöglichen. Bei den Branchen ist nach sozialen Gesichtspunkten zu differenzieren. (T18); Beisatz: Mit dem dehnbaren Begriff Art der Geschäftstätigkeit sollte offensichtlich ein Beurteilungsspielraum geschaffen werden, der es ermöglicht, die Mietzinsreduzierung nur den typischerweise ertragsschwachen Branchen zugutekommen zu lassen und unter diesen wiederum nur jenen, die selbst - wie etwa die Nahversorger - eine vom Gesetzgeber als schützenswert anerkannte soziale Aufgabe in den Versorgungsstrukturen des betreffenden Gebietes erfüllen. (T19); Beisatz: Neben die dem Tatsachenbereich zuzuordnende Beurteilung, ob es sich um eine "ertragsschwache" Branche handelt, tritt als zweites notwendiges Element die der rechtlichen Beurteilung unterliegende soziale Komponente, welche grundsätzlich dann gegeben ist, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit Sachgütern und Dienstleistungen des täglichen Lebens durch den konkreten Geschäftszweck gesichert werden soll. Wird jedoch dieser Kreis der "Nahversorger" verlassen, bedarf es konkreter Anhaltspunkte für eine besondere Schutzwürdigkeit der betreffenden Branche. (T20); Beisatz: Die Ansicht, die soziale Komponente sei nicht erfüllt, weil für die klaglose Versorgung der Bevölkerung mit Heilmitteln schon die entsprechenden Bestimmungen des Apothekengesetzes (beispielsweise über die Bedarfsprüfung) sorgen würden, ist vertretbar. (T21); Beisatz: Hier: Apotheke. (T22)
- 5 Ob 135/02t
  Entscheidungstext OGH 11.06.2002 5 Ob 135/02t
  nur T17; Beis wie T18, Beis wie T19; Beis wie T20; Beisatz: Hier: Cafe-Restaurant, das sowohl von der örtlichen Wohnbevölkerung und Arbeitsbevölkerung als auch von Touristen frequentiert wird. (T23); Beisatz: Lässt sich feststellen, wieviel derzeit Branchenkollegen für ein vergleichbares Mietobjekt zu zahlen bereit sind, ist auch gleich das Ausmaß der Mietzinsreduzierung (der "gemäßigte" angemessene Mietzins) errechenbar. Steht jedoch die Höhe des für diese Branche erschwinglichen Mietzinses nicht fest (und ist sie nicht feststellbar), so hat der Richter gemäß § 273 ZPO nach freier Überzeugung einen Abschlag festzusetzen. (T24)
- 5 Ob 5/03a
  Entscheidungstext OGH 28.01.2003 5 Ob 5/03a
  nur T17, Beis ähnlich wie T11; Beis wie T18; Beis wie T19; Beisatz: Wenn sich herausstellt, dass der für das konkrete Objekt ermittelte "volle" angemessene Mietzins in einem durchaus weit zu ziehenden räumlichen Umkreis von Branchenkollegen des betreffenden Mieters bezahlt wird, ist eine Reduzierung des Mietzinses wegen der Art der im Mietobjekt ausgeübten Geschäftstätigkeit auszuschließen. (T25); Beisatz: Die Verpflegung von Städtetouristen ist keine schutzwürdige soziale Aufgabe. (T26)
- 5 Ob 294/03a
  Entscheidungstext OGH 13.01.2004 5 Ob 294/03a
  nur T17; Beis wie T18; Beis wie T19; Beis wie T20 nur: Neben die dem Tatsachenbereich zuzuordnende Beurteilung, ob es sich um eine "ertragsschwache" Branche handelt, tritt als zweites notwendiges Element die der rechtlichen Beurteilung unterliegende soziale Komponente. Wird der Kreis der "Nahversorger" verlassen, bedarf es konkreter Anhaltspunkte für eine besondere Schutzwürdigkeit der betreffenden Branche. (T27); Beisatz: Hier: Kinderspielwaren. (T28)
- 5 Ob 168/05z
  Entscheidungstext OGH 18.10.2005 5 Ob 168/05z
  nur T2; Beis wie T1; Beis wie T4; Beis wie T7; Beis wie T13; Beis wie T14; Beis wie T27; Beisatz: Bei der Beurteilung der Frage, ob die vom Mieter im Mietobjekt ausgeübte Geschäftstätigkeit eine solche Versorgungskomponente aufweist, die die Zuerkennung der vom Gesetzgeber geforderten sozialen Rücksichtnahme auf eine bestimmte Branche rechtfertigt, wird den Gerichten ein Beurteilungsspielraum eingeräumt, der die Möglichkeit der Anrufung des Obersten Gerichtshofs auf die Korrektur grober Beurteilungsfehler einschränkt. (T29)

- 5 Ob 196/09y
  Entscheidungstext OGH 13.10.2009 5 Ob 196/09y
  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). (T30); 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. (T31); Beisatz: Bei Zweifelsfragen oder unverhältnismäßigen Schwierigkeiten genauerer Ermittlung wäre eine Festsetzung des Mietzinses nach freier Überzeugung gemäß § 273 ZPO zulässig. (T32)
- 5 Ob 164/14z
  Entscheidungstext OGH 23.10.2014 5 Ob 164/14z
  Auch; Beis wie T11; Beis wie T27
- 5 Ob 3/19f
  Entscheidungstext OGH 20.02.2019 5 Ob 3/19f
  Auch; Beis wie T27; Beisatz: Hier: Schuheinzelhandel. (T33)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:RS0107998

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

09.04.2019

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at