

RS OGH 1996/7/9 5Ob46/95, 5Ob171/99d, 8Ob36/03g, 5Ob121/08t, 5Ob222/08w, 5Ob85/14g

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.07.1996

Norm

MRG §26 idF vor 3.WÄG

Rechtssatz

Maßgebend für die Beurteilung der Zulässigkeit des Untermietzinses und die Berechtigung des Herabsetzungsbegehrens ist nicht der angemessene Hauptmietzins, der im Falle einer Neuvermietung von einem Hauptmieter zu erzielen wäre, sondern der vom konkreten Hauptmieter auf Grund seines Vertrages mit dem Vermieter tatsächlich zu zahlende Mietzins, soweit dieser zulässig ist. Im Sinne dieser Einschränkung ist nämlich das Wort "angemessen" in § 26 Abs 1 MRG zu verstehen. Neben dem vom Hauptmieter zu zahlenden Mietzins ist für die Beurteilung der Angemessenheit des Untermietzinses auch von Bedeutung, welche Leistungen sonst dem Untermieter von seinem Vertragspartner erbracht wurden (hier: auch, in welchem Ausmaß besondere, für den Untermieter nützliche Investitionen, die der Unter Vermieter tätigte, vom Untermieter durch den von ihm zu zahlenden Zins abzugelten sind).

Entscheidungstexte

- 5 Ob 46/95

Entscheidungstext OGH 09.07.1996 5 Ob 46/95

- 5 Ob 171/99d

Entscheidungstext OGH 29.06.1999 5 Ob 171/99d

nur: Maßgebend für die Beurteilung der Zulässigkeit des Untermietzinses und die Berechtigung des Herabsetzungsbegehrens ist nicht der angemessene Hauptmietzins, der im Falle einer Neuvermietung von einem Hauptmieter zu erzielen wäre, sondern der vom konkreten Hauptmieter auf Grund seines Vertrages mit dem Vermieter tatsächlich zu zahlende Mietzins, soweit dieser zulässig ist. (T1)

- 8 Ob 36/03g

Entscheidungstext OGH 07.08.2003 8 Ob 36/03g

Auch

- 5 Ob 121/08t

Entscheidungstext OGH 09.09.2008 5 Ob 121/08t

Beisatz: Die nach § 26 MRG idF vor dem 3. WÄG vorgesehene „angemessene Gegenleistung“ des Untermieters setzt sich aus dem gesamten zulässigen Mietzins des Hauptmieters einerseits und andererseits aus der Abgeltung besonderer Investitionen und Nebenleistungen nach dem Zeitwert zusammen, wozu noch ein nach § 273 ZPO

festzusetzender angemessener Gewinn kommt. (T2); Beisatz: Die zulässige Höhe des Untermietzinses darf diese angemessene Gegenleistung nicht unverhältnismäßig übersteigen. Die Judikatur dazu nimmt ein unverhältnismäßig hohes Entgelt in jenen Fällen an, in denen eine Überschreitung um 100 % oder mehr vorliegt. (T3); Bem: Siehe auch RS0068141, RS0070620. (T4)

- 5 Ob 222/08w

Entscheidungstext OGH 03.03.2009 5 Ob 222/08w

Vgl auch

- 5 Ob 85/14g

Entscheidungstext OGH 26.09.2014 5 Ob 85/14g

Auch; Beisatz: Die vom Hauptmieter zur Schaffung von ? hier in einem Dachgeschoß gelegenen ? Bestandobjekte getätigten Investitionen sind bei der Bestimmung des vom Untermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses gemäß § 26 Abs 1 MRG als Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, sofern sie, was in einem solchen Fall auch gar nicht strittig sein kann, für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. (T5)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0101792

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

18.11.2014

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