

# RS OGH 1987/1/27 5Ob19/86, 5Ob102/88, 5Ob398/97h, 5Ob294/98s, 5Ob323/98f, 5Ob91/00v, 5Ob267/03f, 8Ob

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 27.01.1987

## Norm

MRG §12 Abs3 Ca

MRG §12a Abs2

MRG §16 Abs1

WGG §13 Abs1

## Rechtssatz

Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinne der §§ 12 Abs 3 und 16 Abs 1 MRG, durch welche die Freiheit der Parteien, selbst zu bestimmen, welche Miete sie für das vermietete Objekt als äquivalente Gegenleistung ansehen (subjektive Äquivalenz), eine objektive Grenze finden soll, gibt es nicht. Eine analoge Anwendung der Methoden, die zur Ermittlung des "angemessenen Entgelts" nach §§ 13 Abs 1 und 14 Abs 1 WGG für Gemeinnützige Bauvereinigungen geboten sind, ist wegen des dort herrschenden Kostendeckungsprinzips der hier gestellten Aufgabe nicht adäquat und deshalb unzulässig.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 19/86

Entscheidungstext OGH 27.01.1987 5 Ob 19/86

Veröff: SZ 60/10 = GesRZ 1987,96 = MietSlg XXXIX/5 = RdW 1987,228 = ImmZ 1987,481

- 5 Ob 102/88

Entscheidungstext OGH 14.03.1989 5 Ob 102/88

Auch; nur: Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinne der §§ 12 Abs 3 und 16 Abs 1 MRG, durch welche die Freiheit der Parteien, selbst zu bestimmen, welche Miete sie für das vermietete Objekt als äquivalente Gegenleistung ansehen (subjektive Äquivalenz), eine objektive Grenze finden soll, gibt es nicht. (T1) Beisatz: Grundsätzlich ist die Vergleichswertmethode jeder anderen Methode vorzuziehen. (T2) Veröff: WoBl 1989,119

- 5 Ob 398/97h

Entscheidungstext OGH 24.02.1998 5 Ob 398/97h

nur: Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinne des § 16 Abs 1 MRG gibt es nicht. (T3); Beisatz: Die Vergleichswertmethode und der dabei für Vergleichsobjekte

angewandte Aufwertungsmodus oder Abwertungsmodus wird gebilligt. (T4)

- 5 Ob 294/98s

Entscheidungstext OGH 24.11.1998 5 Ob 294/98s

Vgl; Beis ähnlich wie T2; Beis ähnlich wie T4; Beisatz: Wegen ihrer Zugehörigkeit zur Tatfrage entziehen sich Methodenwahl und Aufwertungsmodus oder Abwertungsmodus für Vergleichsobjekte der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof, während die richterliche Festsetzung des angemessenen Mietzinses als rechtliche Beurteilung sehr wohl revisibel ist. (T5)

- 5 Ob 323/98f

Entscheidungstext OGH 12.01.1999 5 Ob 323/98f

Vgl; nur T3; Beisatz: Gesetzesvorgaben für die Ermittlung des ortsüblichen Mietzinses für ein bestimmtes Objekt beziehungsweise den von einer bestimmten Branche zu erwirtschaftenden Mietzins bestehen nicht. (T6)

- 5 Ob 91/00v

Entscheidungstext OGH 27.04.2000 5 Ob 91/00v

Auch; nur: Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinne der §§ 12 Abs 3 und 16 Abs 1 MRG, gibt es nicht. (T7) Beisatz: Es bestehen keine Bedenken dagegen, im Rahmen der Vergleichswertmethode aus Daten der aktuellen Marktlage auf vergangene Situationen zurückzurechnen, wenn keine oder keine ausreichenden historischen Daten zur Verfügung stehen (vgl WoBl 1991, 237/142). Die Verlässlichkeit des so gewonnenen Ergebnisses (ob etwa alle konjunkturellen Schwankungen richtig erkannt und gewichtet wurden) unterliegt als Tatfrage keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof. (T8)

- 5 Ob 267/03f

Entscheidungstext OGH 09.12.2003 5 Ob 267/03f

Vgl; nur T7; Beisatz: Besteht für die Wertermittlung durch einen Sachverständigen keine gesetzlich vorgeschriebene Methode, so unterliegt das von den Tatsacheninstanzen gebilligte Ergebnis eines Gutachtens keiner Nachprüfung durch den Obersten Gerichtshof, weil es um eine Tatfrage geht. (T9)

- 8 Ob 62/06k

Entscheidungstext OGH 19.06.2006 8 Ob 62/06k

nur T1; Beis wie T4; Beis wie T5

- 5 Ob 137/08w

Entscheidungstext OGH 14.07.2008 5 Ob 137/08w

Auch; Beisatz: Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinn des §12a Abs2 MRG iVm §16 Abs1 MRG gibt es nicht, wenn auch grundsätzlich die Vergleichswertmethode jeder anderen Methode vorzuziehen ist. (T10); 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. (T11)

- 8 Ob 4/11p

Entscheidungstext OGH 22.02.2011 8 Ob 4/11p

Auch; nur T7; Veröff: SZ 2011/20

- 5 Ob 171/18k

Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 171/18k

Auch; nur T1; Beis wie T2

- 5 Ob 178/18i

Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 178/18i

Auch; nur: Eine vom MRG vorgegebene Methode zur Ermittlung der Angemessenheit des Hauptmietzinses im Sinn des §12a Abs2 MRG iVm §16 Abs1 MRG gibt es nicht. (T12)

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

ECLI:AT:OGH0002:1987:RS0070470

### **Im RIS seit**

15.06.1997

### **Zuletzt aktualisiert am**

09.01.2019

---

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)