jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1985/9/10 5Ob70/85, 5Ob6/86, 5Ob110/90, 5Ob71/91, 5Ob9/92, 1Ob637/95, 5Ob109/97h, 5Ob53/98z,

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.09.1985

Norm

MRG §12 Abs3 Ca
MRG §12a Abs2
MRG §16 Abs1

Rechtssatz

Das Gesetz definiert die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses nicht, nennt aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren, die daher stets nur im Einzelfall an Hand der im Gesetz bezeichneten Komponenten beurteilt werden kann. Dies hat nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Aufschläge oder Abschläge zu geschehen, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objektes gebührend Rechnung tragen. Als Vergleichsobjekte kommen dabei Mietgegenstände in Betracht, die ihrerseits den mietzinsrechtlichen Schranken des § 16 Abs 1 MRG unterworfen sind und bei deren Vermietung daher auf die Angemessenheit der Höhe des vereinbarten Mietzinses Bedacht genommen wurde. Die Einbringung einer auf der dem Vermieter bekannten betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten seines Hauses aufbauenden Kalkulation (RV 425 Blg Nr 15 GP A II 3) ist abzulehnen.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 70/85
  Entscheidungstext OGH 10.09.1985 5 Ob 70/85
  Veröff: SZ 58/137 = MietSlg XXXVIII/34 = ImmZ 1985,377 (Meinhart, 373)
- 5 Ob 6/86
  Entscheidungstext OGH 11.02.1986 5 Ob 6/86
  Veröff: JBl 1986,315 = MietSlg XXXVIII/7 = RdW 1986,109
- 5 Ob 110/90
  Entscheidungstext OGH 30.04.1991 5 Ob 110/90
  Vgl aber; nur: Als Vergleichsobjekte kommen dabei Mietgegenstände in Betracht, die ihrerseits den mietzinsrechtlichen Schranken des § 16 Abs 1 MRG unterworfen sind und bei deren Vermietung daher auf die Angemessenheit der Höhe des vereinbarten Mietzinses Bedacht genommen wurde. (T1); Beisatz: Der OGH will

diesen Rechtssatz aber nicht so verstanden wissen, dass als Vergleichsobjekte nur solche Mietgegenstände in Betracht kämen. Insoweit wird eine in der genannten Entscheidung ausgedrückte andere Rechtsansicht nicht aufrecht erhalten. (T2) Veröff: WoBl 1991,171

- 5 Ob 71/91
  Entscheidungstext OGH 25.06.1991 5 Ob 71/91
  Auch; nur T1; Beis wie T2; Veröff: WoBl 1991,253
- 5 Ob 9/92
  Entscheidungstext OGH 18.02.1992 5 Ob 9/92
  Beisatz: Der angemessene Mietzins für ein Geschäftslokal hängt grundsätzlich nicht davon ab, welches Unternehmen der Mieter in dem Geschäftslokal betreibt. (T3) Veröff: WoBl 1992,81
- 1 Ob 637/95
  Entscheidungstext OGH 22.08.1996 1 Ob 637/95
  Auch; nur: Dies hat nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Aufschläge oder Abschläge zu geschehen, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objektes gebührend Rechnung tragen. (T4)
- 5 Ob 109/97h
  Entscheidungstext OGH 22.04.1997 5 Ob 109/97h
  Beisatz: Die in § 16 Abs 1 MRG enthaltenen Bemessungskriterien wurden durch das 3. WÄG lediglich insofern erweitert, als nunmehr auch die Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit zu berücksichtigen ist. (T5) Veröff: SZ 70/74
- 5 Ob 53/98z
  Entscheidungstext OGH 24.02.1998 5 Ob 53/98z
  Vgl auch
- 5 Ob 294/98s
  Entscheidungstext OGH 24.11.1998 5 Ob 294/98s
  Vgl; nur T4; Beisatz: Das Gutachten eines Immobiliensachverständigen wird insbesondere dann als ausreichend und verlässlich angesehen, wenn er die Vergleichswertmethode anwendet. (T6); Beisatz: Wegen ihrer Zugehörigkeit zur Tatfrage entziehen sich Methodenwahl und Auf- oder Abwertungsmodus für Vergleichsobjekte der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof, während die richterliche Festsetzung des angemessenen Mietzinses als rechtliche Beurteilung sehr wohl revisibel ist. (T7)
- 5 Ob 260/00x
  Entscheidungstext OGH 24.10.2000 5 Ob 260/00x
  Vgl auch; nur T4
- 5 Ob 137/09x
  Entscheidungstext OGH 15.09.2009 5 Ob 137/09x
  Auch; Beisatz: Bei der Ermittlung der Angemessenheit sind nur die in § 16 Abs 1 MRG aufgezählten Faktoren, nicht aber die für die Preisbildung nach dem WGG maßgeblichen heranzuziehen. (T8); Beisatz: Die Berücksichtigung des Kostendeckungsprinzips setzt die Anwendbarkeit des WGG voraus, weshalb nicht mit einer planwidrigen Unvollständigkeit im Geltungsbereich von Zinsbildungsvorschriften des MRG argumentiert werden kann. (T9)
- 5 Ob 129/09w
  Entscheidungstext OGH 10.11.2009 5 Ob 129/09w
  nur: Das Gesetz definiert die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses nicht, nennt aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren, die daher stets nur im Einzelfall an Hand der im Gesetz bezeichneten Komponenten beurteilt werden kann. Dies hat nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Aufschläge oder Abschläge zu geschehen, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objektes gebührend Rechnung tragen. (T10); Beis wie T7; Beisatz: Die - revisible - rechtliche Beurteilung des nach § 16 Abs 1 MRG zulässig zu vereinbarenden Hauptmietzinses hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab, was die Möglichkeit einer Anrufung des Obersten Gerichtshofs auf die Geltendmachung grober Beurteilungsfehler einengt. (T11)
- 5 Ob 178/18i

Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 178/18i

Auch; nur T10

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:RS0070448

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at