

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0070470

Entscheidungsdatum

27.01.1987

Geschäftszahl

5Ob19/86; 5Ob102/88; 5Ob398/97h; 5Ob294/98s; 5Ob323/98f; 5Ob91/00v; 5Ob267/03f; 8Ob62/06k; 5Ob137/08w; 8Ob4/11p; 5Ob171/18k; 5Ob178/18i

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

TE OGH 1987-01-27 5 Ob 19/86

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

TE OGH 1989-03-14 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

TE OGH 1998-02-24 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)

TE OGH 1998-11-24 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)

TE OGH 1999-01-12 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)

TE OGH 2000-04-27 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)

TE OGH 2003-12-09 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)

TE OGH 2006-06-19 8 Ob 62/06k

nur T1; Beis wie T4; Beis wie T5

TE OGH 2008-07-14 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)

TE OGH 2011-02-22 8 Ob 4/11p

Auch; nur T7; Veröff: SZ 2011/20

TE OGH 2018-11-06 5 Ob 171/18k

Auch; nur T1; Beis wie T2

TE OGH 2018-11-06 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:AT:OGH0002:1987:RS0070470