jusline®
»» Recht. Schnell

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

RS OGH 1993/9/22 5Ob85/93, 5Ob324/98b, 5Ob192/00x, 5Ob100/09f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.09.1993

Norm

MG §1 Abs1 A2
MRG §1
MRG §1 Abs4 Z1
MRG §16 Abs1

Rechtssatz

Werden Räume, die den zinsrechtlichen Vorschriften des MRG unterliegen, mit solchen, die diesen nicht unterliegen, in einem Vertrag zu einem einheitlichen Mietzins vermietet und besteht weder ein krasses Mißverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der mieterschutzfreien und der mietengeschützen Räume noch ein solches zwischen den bei getrennter Vermietung der beiden Raumgruppen erzielbaren Mietzinsen zu einander, so hat dies zur Folge, daß die Mietzinsvereinbarung in Ansehung des gesamten Mietgegenstandes von den besonderen Zinsbildungsvoschriften des MRG ausgenommen ist; nur bei Vorliegen eines Mißverhältnisses und der zu vermutenden Absicht der Umgehung des Mieterschutzes wären die Zinsbildungsvorschriften des MRG auf das ganze Mietobjekt anzuwenden.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 85/93
  Entscheidungstext OGH 22.09.1993 5 Ob 85/93
- 5 Ob 324/98b
  Entscheidungstext OGH 29.06.1999 5 Ob 324/98b
  Auch; Beisatz: Im Fall eines krassen Mißverhältnisses des Gebrauchswerts der hinsichtlich der Mietzinsbildung unterschiedlich zu behandelnden Räume oder der bei getrennter Vermietung der Räumlichkeiten erzielbaren Mietzinse zueinander liegt die Absicht der Umgehung des Mieterschutzes vor, weshalb als Folge davon das gesamte einheitlich gemietete Objekt unter die Zinsbildungsvorschriften des MRG fällt. (T1); Beisatz: Werden mit einer Wohnung, für die eine angemessene Mietzinsbildung nach § 16 Abs 1 MRG zulässig ist, in einem einheitlichen Mietvertrag Flächen (hier: Teile einer anderen Wohnung und Gangteil) zur räumlichen Verbindung mitgemietet, darf für das Gesamtobjekt ein einheitlicher, angemessener Hauptmietzins vereinbart werden, wenn nicht ein Mißverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der Wohnung und den zugemieteten Flächen oder ein Mißverhältnis in den bei getrennter Betrachtung erzielbaren Mietzinsen vorliegt und durch solche oder andere Umstände eine Umgehungsabsicht indiziert ist. (T2)
- 5 Ob 192/00x
  Entscheidungstext OGH 27.02.2001 5 Ob 192/00x
  Beis wie T1; Beisatz: Da es sich bei der Vorschrift des § 12a Abs 2 MRG um eine Mietzinsanhebungsvorschrift handelt, hat dasselbe wie für sonstige Zinsbildungsvorschriften zu gelten. Werden mehrere Objekte miteinander zu einem einheitlichen Mietzins vermietet und liegt kein krasses Missverhältnis des Gebrauchswerts hinsichtlich der Mietzinsbildung unterschiedlich zu behandelnder Räume vor, so hat dies zur Folge, dass eine Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 2 MRG dann nicht in Betracht kommt, wenn ein (nicht ungleichwertiger) Teil des Objekts den Zinsbildungsvorschriften des MRG infolge Anwendbarkeit des Ausnahmetatbestandes des § 1 Abs 4 Z 1 MRG nicht unterliegt. (T3); Veröff: SZ 74/36
- 5 Ob 100/09f
  Entscheidungstext OGH 07.07.2009 5 Ob 100/09f
  Beisatz: Wenn ein krasses Missverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der mieterschutzfreien und der mietengeschützen Räume oder ein solches zwischen den bei getrennter Vermietung der beiden Raumgruppen erzielbaren Mietzinse zueinander besteht, kann die Absicht der Umgehung des Mieterschutzes hinsichtlich der Zinsbildungsvorschriften vermutet werden. (T4)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:RS0067001

Zuletzt aktualisiert am

02.09.2009

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