

RS OGH 1984/11/29 7Ob657/84, 5Ob53/84, 1Ob633/85, 2Ob670/84, 5Ob107/85, 5Ob112/85, 5Ob113/85, 5Ob22/

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.11.1984

Norm

MG §16

MRG §16

MRG §43

Rechtssatz

Nach ständiger Rechtsprechung sind freie Mietzinsvereinbarungen nach Wegfall eines seinerzeit gegen sie gerichteten Verbotes dann zulässig, wenn das gesetzliche Verbot nur die Zeit des Vertragsabschlusses erfasste. Die Vertragsklausel, dass nach einem eventuellen Außerkrafttreten des MG der ortsübliche Mietzins zu errichten ist, ist deshalb nicht ungültig. Die Höhe des zu zahlenden Zinses musste, damit diese Vereinbarung dem Erfordernis des § 1094 ABGB entspricht, nicht unmittelbar bestimmt werden, vielmehr genügte es, dass der Vertrag hinreichende Anhaltspunkte liefert, die die Höhe des Zinses unter Heranziehung gesetzlicher Auslegungsregeln nach der Verkehrssitte und dispositiven Gesetzesnormen bestimmen, ohne dass es einer neuerlichen Willenseinigung der Vertragsparteien bedarf und ohne dass die Zinsfestsetzung dem freien Belieben eines Vertragsteiles überlassen bleibt. Es muss also ein angemessener Mietzins in Beziehung auf Vergleichsobjekte oder ein volkswirtschaftlich gerechtfertigter, ortsüblicher oder ein sonst gesetzlich zulässiger höchster Mietzins sein; seine objektive Bestimmbarkeit genügt demnach.

Entscheidungstexte

- 7 Ob 657/84
Entscheidungstext OGH 29.11.1984 7 Ob 657/84
Veröff: ImmZ 1985,70 = MietSlg XXXVI/46 = RdW 1985,75 (Iro,71)
- 5 Ob 53/84
Entscheidungstext OGH 04.12.1984 5 Ob 53/84
Veröff: JBl 1985,293 = ImmZ 1985,72
- 1 Ob 633/85
Entscheidungstext OGH 16.09.1985 1 Ob 633/85
Veröff: JBl 1986,38 (ablehnend Hanel) = MietSlg XXXVII/36
- 2 Ob 670/84

- Entscheidungstext OGH 12.11.1985 2 Ob 670/84
- 5 Ob 107/85
Entscheidungstext OGH 17.12.1985 5 Ob 107/85
Gegenteilig; Beisatz: Die Vertragsklausel, daß "nach Abänderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mietzinsbildung ein zu vereinbarender Mietzins zu bezahlen sei", ist mangels Bestimmbarkeit nicht rechtswirksam. (T1) Veröff: EvBl 1986/26 S 108
 - 5 Ob 112/85
Entscheidungstext OGH 11.02.1986 5 Ob 112/85
Vgl aber; Beisatz: Hier: Geschäftsräume (T2) Veröff: JBl 1986,255 (zustimmend Hanel)
 - 5 Ob 113/85
Entscheidungstext OGH 11.02.1986 5 Ob 113/85
Vgl aber; Beis wie T1
 - 5 Ob 22/86
Entscheidungstext OGH 11.03.1986 5 Ob 22/86
Vgl aber; Veröff: RdW 1986,142
 - 5 Ob 24/86
Entscheidungstext OGH 18.03.1986 5 Ob 24/86
Vgl; Beis wie T1; Veröff: RdW 1986,142
 - 5 Ob 48/86
Entscheidungstext OGH 08.04.1986 5 Ob 48/86
Vgl; Beis wie T1
 - 5 Ob 15/86
Entscheidungstext OGH 11.03.1986 5 Ob 15/86
Vgl aber; Beis wie T1
 - 5 Ob 42/86
Entscheidungstext OGH 08.04.1986 5 Ob 42/86
Vgl aber
 - 5 Ob 51/86
Entscheidungstext OGH 15.04.1986 5 Ob 51/86
Vgl aber
 - 5 Ob 60/86
Entscheidungstext OGH 29.04.1986 5 Ob 60/86
Vgl; Beis wie T1
 - 5 Ob 139/86
Entscheidungstext OGH 16.09.1986 5 Ob 139/86
Vgl aber; Beis wie T1
 - 5 Ob 27/89
Entscheidungstext OGH 11.04.1989 5 Ob 27/89
Vgl auch; Beisatz: Hier: Rechtsunwirksame Vereinbarung in einem vor dem 01.01.1982 geschlossenen Vertrag, daß ab 01.08.1986 der für das Bestandsobjekt "geltende gesetzliche Hauptmietzins als vereinbart gelte, mindestens jedoch S 1000,-" mangels Bestimmbarkeit. (T3) Veröff: WoBl 1990,10 (Würth) = MietSlg XLI/17
 - 4 Ob 238/99z
Entscheidungstext OGH 14.09.1999 4 Ob 238/99z
Vgl aber; Beisatz: Die Anwendung der Judikatur zum alten Mietrecht nach dem MG, wonach bei gesetzlich geregeltm Mietzins die Bestimmbarkeit bejaht werden könne, scheidert daran, daß nach dem neuen Mietrecht des MRG sowohl Kategoriemietzinse als auch angemessene Mietzinse vereinbart werden können und demnach nicht klargestellt wird, welches Bestimmungskriterium zur Anwendung kommen soll, wenn nicht bloß eines dieser Kriterien allein in Betracht kommt. (T4)
 - 5 Ob 2/00f
Entscheidungstext OGH 14.03.2000 5 Ob 2/00f
Vgl auch; nur: Die Höhe des zu zahlenden Zinses mußte, damit diese Vereinbarung dem Erfordernis des § 1094

ABGB entspricht, nicht unmittelbar bestimmt werden, vielmehr genügt es, daß der Vertrag hinreichende Anhaltspunkte liefert, die die Höhe des Zinses unter Heranziehung gesetzlicher Auslegungsregeln nach der Verkehrssitte und dispositiven Gesetzesnormen bestimmen, ohne daß es einer neuerlichen Willenseinigung der Vertragsparteien bedarf und ohne daß die Zinsfestsetzung dem freien Belieben eines Vertragsteiles überlassen bleibt. Es muß also ein angemessener Mietzins in Beziehung auf Vergleichsobjekte oder ein volkswirtschaftlich gerechtfertigter, ortsüblicher oder ein sonst gesetzlich zulässiger höchster Mietzins sein; seine objektive Bestimmbarkeit genügt demnach. (T5) Beisatz: Die Vereinbarung des nach § 16 Abs 1 MRG angemessenen Mietzinses genügt den Bestimmtheitserfordernissen. (T6)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:RS0067979

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

05.06.2018

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