

RS OGH 1995/5/9 5Ob69/95, 5Ob165/08p, 5Ob80/10s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 09.05.1995

Norm

MRG idF vor dem 3.WÄG §18

MRG idF vor dem 3.WÄG §18 Abs1 Z6

MRG idF vor dem 3.WÄG §18 Abs1 Z7

MRG §18

MRG §18 Abs1 Z1

MRG §18 Abs1 Z6

MRG §18 Abs1 Z7

Rechtssatz

Die eigentliche (volle) Mietzinserhöhung setzt nach dem Wortlaut des § 18 Abs 1 Z 6 und 7 MRG idF vor dem 3.WÄG voraus, dass das sogenannte monatliche Deckungserfordernis größer ist als die anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse (fiktiven Kategoriemietzinse) aller vermietbaren Mietgegenstände des Hauses, gleichgültig, ob diese vermietet sind, anders verwertet werden oder leer stehen. Darüberhinaus ergibt sich aus dem Einleitungssatz des § 18 Abs 1 MRG, dass auch die mögliche Deckung des monatlichen Deckungserfordernisses in den künftigen Hauptmietzinsen (die ja bei zulässig vereinbarten angemessenen Mietzinsen viel höher sein könnten als die "anrechenbaren") einer Mietzinserhöhung entgegensteht. Allfällige höhere Einnahmen nach einem bloß möglichen späteren Dachbodenausbau sind bei der Deckungsprüfung im Sinne des Einleitungssatzes des § 18 Abs 1 MRG nicht anzusetzen; für die Entscheidung maßgeblich sind insoweit die tatsächlichen Verhältnisse.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 69/95

Entscheidungstext OGH 09.05.1995 5 Ob 69/95

- 5 Ob 165/08p

Entscheidungstext OGH 21.10.2008 5 Ob 165/08p

Auch; Beisatz: Die eigentliche volle Mietzinserhöhung setzt zunächst nach dem Wortlaut des § 18 Abs 1 Z 6 und 7 MRG voraus, dass das „monatliche Deckungserfordernis“ größer ist als die „anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse“. Letztere sind zufolge § 18 Abs 1 Z 6 MRG nach § 20 Abs 1 Z 1 lit b bis d MRG zu errechnen. (T1);

Beisatz: Aus § 18 Abs 1 MRG ergibt sich aber, dass auch die mögliche Deckung des monatlichen

Deckungserfordernisses in den künftigen Hauptmietzinsen, also den während des Verteilungszeitraums zu erwartenden Hauptmietzinsen, einer Mietzinserhöhung entgegensteht. (T2); Beisatz: Soweit nämlich die

absehbaren Hauptmietzinseingänge ausreichen, um die Kosten heranstehender größerer Erhaltungsarbeiten samt Finanzierungskosten zu decken, hat der Vermieter ohne Einschaltung von Gericht oder Schlichtungsstelle

ein Instandhaltungsdarlehen aufzunehmen und die Annuitäten aus den Mietzinsen zu decken. (T3); Beisatz: Auch die von Wohnungseigentümern vermieteten Objekte sind rechnerisch bei Ermittlung einer Erhöhung nach § 18 MRG mitzubetrachten. Das betrifft nicht nur die Errechnung der Hauptmietzinsreserve beziehungsweise des Hauptmietzinsabgangs im gesamten Verrechnungszeitraum, sondern jedenfalls bei „Altmietern“ in vor dem 1. 7. 2002 eingeleiteten Verfahren aufgrund der Übergangsvorschrift des § 56 Abs 5 WEG auch die effektiven

Mietzinseingänge. (T4)

- 5 Ob 80/10s

Entscheidungstext OGH 23.09.2010 5 Ob 80/10s

Auch; Beis wie T2; Beis wie T3

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1995:RS0070233

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

08.11.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at