

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

# RS OGH 1995/2/28 5Ob144/94, 5Ob12/01b, 5Ob120/09x, 5Ob159/14i

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.02.1995

## **Norm**

MRG §18

MRG §18a

MRG §18a Abs2

MRG §19

## **Rechtssatz**

Die endgültige Erhöhung der Hauptmietzinse erfolgt mit Sachbeschluss gemäß §§ 18, 19 Abs 1 MRG und nicht (schlechthin) gemäß § 18a Abs 2 zweiter und dritter Satz MRG. Sachverhaltsänderungen während des Verfahrens (zB Kategorieänderungen oder Nutzflächenänderungen) können nicht rückwirken, sondern sind erst bei der nächsten möglichen rechtsgestaltenden Entscheidung (vorläufige oder endgültige Erhöhung) zu berücksichtigen. Es kann (zur Vermeidung von Nachverrechnungen und wegen Sachverhaltsänderungen) zweckmäßig sein, es bei vorläufig festgesetzten Erhöhungen zu belassen und ab der letzten Aktualisierung der Hauptmietzinsabrechnung eine Neuberechnung der Erhöhungsbeträge vorzunehmen.

## **Entscheidungstexte**

- 5 Ob 144/94

Entscheidungstext OGH 28.02.1995 5 Ob 144/94

- 5 Ob 12/01b

Entscheidungstext OGH 30.01.2001 5 Ob 12/01b

Vgl auch; Beisatz: Eine Grundsatzentscheidung enthält nur die Festlegung des Verteilungszeitraumes und der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang. Eine vorläufige Erhöhung nach § 18a Abs 2 MRG wird nach den vorliegenden, vorläufigen Verfahrensergebnissen ausgesprochen. (T1); Beisatz: Ergibt sich bei der endgültigen Erhöhung auch ohne Änderung der Sachlage für einen Mietgegenstand eine andere Ausstattungskategorie als der vorläufigen Erhöhung zugrunde gelegt war, muss dies im Sachbeschluss nach §§ 18, 19 Abs 1 MRG "mitbereinigt" werden. (T2); Beisatz: Auch Nutzflächendifferenzen, auch wenn sie nicht durch Sachverhaltsänderungen bewirkt wurden, sind in der endgültigen Entscheidung zu berücksichtigen. (T3); Veröff: SZ 74/18

- 5 Ob 120/09x

Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 120/09x

Vgl; Beisatz: Zwischenentscheidungen nach § 18a MRG über die vorläufige Erhöhung sind nur provisorisch und bilden keine bindende Vorgabe für die Endentscheidung. (T4); Beisatz: Die Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 f MRG besteht in einem auf den im Spruch enthaltenen Verteilungszeitraum befristeten rechtsgestaltenden Eingriff des Außerstreitrichters bzw der Schlichtungsstelle in den Mietvertrag. Ein solcher rechtsgestaltender Eingriff in die vertragliche Regelung des Hauptmietzinses setzt ein Wirksamwerden gegenüber dem betreffenden Mieter voraus. (T5); Beisatz: Die Rechtskraft der Endentscheidung im Verfahren nach §§ 18 ff MRG über einen bestimmten Zeitraum stellt nicht die materiellrechtliche Wirksamkeit eines mangels Zustellung der Zwischenentscheidung betreffend einen anderen Zeitraum gegenüber einem Mieter unwirksamen Mietvertragseingriffs her. (T6); Beisatz: Die Doppelfunktion der Erhöhungentscheidung, die einerseits in einer prozessualen Sachentscheidung besteht und andererseits in einer Vertragsänderung, gebietet es, die prozessuale Rechtsfolge der Heilung einer Nichtigkeit von der Wirksamkeit des Privatrechtseingriffs zu unterscheiden. (T7)

- 5 Ob 159/14i

Entscheidungstext OGH 16.12.2014 5 Ob 159/14i

Vgl auch; Beis wie T1

## **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1995:RS0070025

## **Im RIS seit**

15.06.1997

## **Zuletzt aktualisiert am**

26.02.2015

**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](http://www.jusline.at)