

# RS OGH 1991/2/26 5Ob96/90, 5Ob119/02i, 5Ob13/04d, 5Ob43/05t, 5Ob120/09x, 5Ob204/09z, 5Ob80/10s, 5Ob2

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.02.1991

## Norm

MRG §18

MRG §18a

## Rechtssatz

Nach dem klaren Wortlaut des § 18a MRG besteht der Inhalt der Grundsatzentscheidung nur in der Festlegung der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang und des Verteilungszeitraumes der hierfür notwendigen Kosten. Dementsprechend müssen deren Kosten und die Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung nur soweit geprüft werden, als dies zur Beurteilung der Frage nötig ist, ob überhaupt eine Erhöhung erforderlich ist und ob nicht mit den voraussichtlichen Eingängen während der Bestanddauer der Arbeiten (höchstens von zehn Jahren) das Auslangen gefunden werden kann.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 96/90

Entscheidungstext OGH 26.02.1991 5 Ob 96/90

Veröff: WoBl 1991,172

- 5 Ob 119/02i

Entscheidungstext OGH 12.09.2002 5 Ob 119/02i

Vgl auch; nur: Nach dem klaren Wortlaut des § 18a MRG besteht der Inhalt der Grundsatzentscheidung nur in der Festlegung der einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang und des Verteilungszeitraumes der hierfür notwendigen Kosten. (T1); Beisatz: Sinn und Zweck einer Grundsatzentscheidung nach § 18a MRG ist es, in mehr oder minder groben Umrissen festzuhalten, ob und welche Instandsetzungsarbeiten eine Erhöhung des Hauptmietzinses rechtfertigen und innerhalb welchen Zeitraums die dafür erforderlichen Kosten aus dem Hauptmietzins zu decken sein werden. Auf Grund dieser Entscheidung sollen sich die Beteiligten lediglich ein ungefähres Bild machen können, welche Kosten einerseits der Vermieter auf den Mieter überwälzen und in welcher Zeit er mit der Hereinbringung rechnen kann und ein wie hoher Hauptmietzins andererseits von den Mietern zu zahlen sein wird. (T2); Beisatz: Die Grundsatzentscheidung entfaltet zwischen Vermieter und Mieter nur insoferne Bindungswirkung, als die Frage, ob es sich bei den in der Grundsatzentscheidung angeführten Arbeiten um die Erhöhung des Mietzinses rechtfertigende Erhaltungsarbeiten handelt, nach Rechtskraft dieser Entscheidung nicht

neuerlich aufgerollt werden kann. Ihr kommt somit Rechtskraft nur hinsichtlich der Art und des Umfangs der hier genannten Arbeiten sowie hinsichtlich der Dauer der Mietzinserhöhung, nicht aber hinsichtlich anderer, darin angeführter Umstände zu. (T3)

- 5 Ob 13/04d

Entscheidungstext OGH 10.02.2004 5 Ob 13/04d

Vgl auch; nur T1; Beis wie T3; Beisatz: Die Voraussetzungen für eine Endentscheidung nach §§ 18, 19 MRG unterscheiden sich maßgeblich von den provisorischen Entscheidungsgrundlagen einer vorläufigen Entscheidung nach § 18a Abs 1 und 2 MRG. Es kann daher keine Rede davon sein, dass eine Grundsatzentscheidung und vorläufige Erhöhung nach § 18a MRG hinsichtlich aller Tatbestandsvoraussetzungen einer endgültigen Erhöhung eine bindende Vorentscheidung darstellen würde. (T4)

- 5 Ob 43/05t

Entscheidungstext OGH 28.02.2005 5 Ob 43/05t

Vgl auch; Beis wie T3; Beis wie T4

- 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. (T5); 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. (T6); 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. (T7); Beisatz: Die Doppelfunktion der Erhöhungsentscheidung, 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. (T8)

- 5 Ob 204/09z

Entscheidungstext OGH 15.12.2009 5 Ob 204/09z

Beisatz: Für die Bewilligung der vorläufigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nach § 18a Abs 2 MRG müssen die provisorischen Entscheidungsgrundlagen überdies dazu ausreichen, Beginn und Ausmaß einer vorläufigen Erhöhung, die ja das voraussichtliche Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht übersteigen soll. (T9); Beisatz: Trotz der provisorischen Entscheidungsgrundlagen muss dem Grunde nach feststehen, dass ein Missverhältnis von zu erwartenden Kosten und stattgefundenen sowie künftigen Mietzinseinnahmen den Eingriff in den Mietvertrag rechtfertigt. Für sämtliche dazu - wenn auch nur auf provisorischer Basis - festzustellenden Tatsachengrundlagen besteht die Behauptungs- und Beweislast des Antragstellers (Vermieters), der die Mietzinsanhebung anstrebt. (T10); Beisatz: Die Unterlassung der Vorlage einer Hauptmietzinsabrechnung trotz wiederholten Auftrags geht daher ebenso zu Lasten des Antragstellers wie ein Vorbringen, dass eine Hauptmietzinsabrechnung nicht gelegt werden kann. (T11); Beisatz: Wenn also der Vermieter, der eine Mietzinserhöhung anstrebt, nicht in der Lage ist, eine wenn auch fehlerhafte so doch nach den Grundsätzen des § 20 MRG erstellte Hauptmietzinsabrechnung mit effektiven Mietzinseingängen der letzten 10 Kalenderjahre vorzulegen, dann kann er die für eine Mietzinserhöhung unabdingbare Voraussetzung eines Deckungsfehlbetrags nicht erweisen, ja nicht einmal schlüssig behaupten. Eine - nicht bloß fiktive - Abrechnung ist also notwendiges Erfordernis für einen erfolgreichen Antrag und deren Fehlen muss zur Antragsabweisung führen. (T12)

- 5 Ob 80/10s

Entscheidungstext OGH 23.09.2010 5 Ob 80/10s

Vgl; Beis wie T10

- 5 Ob 220/13h

Entscheidungstext OGH 26.09.2014 5 Ob 220/13h

Vgl auch; Im Verfahren nach § 18a Abs 1 und 2 MRG ist eine provisorische Entscheidungsgrundlage ausreichend; dennoch muss aber dem Grunde nach feststehen, dass ein Missverhältnis von zu erwartenden Kosten und stattgefundenen sowie künftigen Mietzinseinnahmen den Eingriff in den Mietvertrag rechtfertigt. Für sämtliche

dazu ? wenn auch nur auf provisorischer Basis ? festzustellenden Tatsachengrundlagen besteht die Behauptungs- und Beweislast des Antragstellers (Vermieters), der die Mietzinsanhebung anstrebt. Es gilt demnach zu beurteilen, ob Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts mit einem Kostenaufwand von immerhin 13.872,25 EUR für ein Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a MRG) überhaupt als beachtliche Erhaltungsarbeiten gelten können, wozu es nach dem insoweit klaren Gesetzeswortlaut, nicht darauf ankommt, ob eine Förderung „in Aussicht gestellt“ wurde, sondern ob die Maßnahmen „gefördert werden“. § 18b MRG regelt demgegenüber, unter welchen Voraussetzungen Sanierungsmaßnahmen als Erhaltungsarbeiten im Sinn der §§ 18 ff MRG gelten. Daraus folgt allerdings nicht zwangsläufig, dass die dafür förderungsrechtlich anerkannten Kosten gleichsam automatisch auch zur Festsetzung der erforderlichen erhöhten Hauptmietzinse maßgebend sind. Dafür sind vielmehr die in § 18 Abs 1 MRG zwingend geregelten Beträge und Kosten maßgeblich. Im vorliegenden Kontext sind daher nach § 18 Abs 1 Z 2 MRG die angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung nur soweit einzustellen, als diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten. (T13)

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:RS0070004

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

29.10.2014

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

© 2024 JUSLINE

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

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