

RS OGH 2018/2/13 5Ob241/08i, 5Ob202/09f, 5Ob216/17a

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.02.2018

Norm

MRG §12a Abs1

MRG §12a Abs2

MRG §12a Abs3

1. MRG § 12a heute
2. MRG § 12a gültig von 01.01.2007 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 120/2005
3. MRG § 12a gültig ab 01.01.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. MRG § 12a gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
5. MRG § 12a gültig von 01.03.1994 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

1. MRG § 12a heute
2. MRG § 12a gültig von 01.01.2007 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 120/2005
3. MRG § 12a gültig ab 01.01.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. MRG § 12a gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
5. MRG § 12a gültig von 01.03.1994 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

1. MRG § 12a heute
2. MRG § 12a gültig von 01.01.2007 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 120/2005
3. MRG § 12a gültig ab 01.01.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
4. MRG § 12a gültig von 01.10.2006 bis 31.12.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
5. MRG § 12a gültig von 01.03.1994 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993

Rechtssatz

Eine Hauptmietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG tritt - zum Unterschied vom Mietrechtsübergang- nicht ex lege mit dem Anhebungstatbestand beziehungsweise der ihm folgenden Zinsfälligkeit ein, sondern setzt ein „Verlangen“ des Vermieters innerhalb der Präklusivfrist nach § 12a Abs 2 MRG voraus. Dieses rechtsgestaltende, weil leistungsbestimmende Anhebungsbegehren kann jeweils nur derjenige stellen, dem zu diesem Zeitpunkt die Vermieterposition zukommt, weil diese Befugnis zur Rechtsgestaltung streng akzessorisch, also unmittelbar mit der Stellung als Gläubiger verbunden ist. Wenn dem früheren Vermieter während des mit ihm bestandenen Mietverhältnisses der die Anhebung rechtfertigende Umstand niemals angezeigt wurde und ihm damit die Möglichkeit eines Anhebungsbegehrens genommen war, bliebe ihm nur die Möglichkeit, Schadenersatzansprüche wegen Verletzung der Anzeigepflicht geltend zu machen. Eine Hauptmietzinsanhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG tritt - zum Unterschied vom Mietrechtsübergang- nicht ex lege mit dem Anhebungstatbestand beziehungsweise der ihm folgenden Zinsfälligkeit ein, sondern setzt ein „Verlangen“ des Vermieters innerhalb der Präklusivfrist nach

Paragraph 12 a, Absatz 2, MRG voraus. Dieses rechtsgestaltende, weil leistungsbestimmende Anhebungsbegehren kann jeweils nur derjenige stellen, dem zu diesem Zeitpunkt die Vermieterposition zukommt, weil diese Befugnis zur Rechtsgestaltung streng akzessorisch, also unmittelbar mit der Stellung als Gläubiger verbunden ist. Wenn dem früheren Vermieter während des mit ihm bestandenen Mietverhältnisses der die Anhebung rechtfertigende Umstand niemals angezeigt wurde und ihm damit die Möglichkeit eines Anhebungsbegehrens genommen war, bliebe ihm nur die Möglichkeit, Schadenersatzansprüche wegen Verletzung der Anzeigepflicht geltend zu machen.

Entscheidungstexte

- RS0124532">5 Ob 241/08i
Entscheidungstext OGH 25.11.2008 5 Ob 241/08i
- RS0124532">5 Ob 202/09f
Entscheidungstext OGH 11.02.2010 5 Ob 202/09f
nur: Eine Hauptmietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG tritt - zum Unterschied vom Mietrechtsübergang- nicht ex lege mit dem Anhebungstatbestand beziehungsweise der ihm folgenden Zinsfälligkeit ein, sondern setzt ein „Verlangen“ des Vermieters innerhalb der Präklusivfrist nach § 12a Abs 2 MRG voraus. (T1); Beisatz: Das Recht zur Ausübung des Gestaltungsrechts auf Hauptmietzinsanhebung kann nicht präkludieren, solange keine ordnungsgemäße Anzeige erfolgt ist, der Vermieter kann den Mietzins auch rückwirkend auf den dem Zeitpunkt des Eintritts der Änderung folgenden Zinstermin geltend machen. (T2)
- RS0124532">5 Ob 216/17a
Entscheidungstext OGH 13.02.2018 5 Ob 216/17a
Auch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:RS0124532

Im RIS seit

25.12.2008

Zuletzt aktualisiert am

28.03.2018

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