

Gericht

OGH

Rechtssatznummer

RS0070037

Entscheidungsdatum

30.08.1994

Geschäftszahl

5Ob85/94; 5Ob1125/94; 5Ob13/04d; 5Ob143/08b; 5Ob165/08p; 5Ob204/09z; 5Ob220/13h

Norm

MRG §18; MRG §19; MRG §37 Abs3 Z16

Rechtssatz

§ 18 MRG regelt die Voraussetzungen, unter denen eine Erhöhung des Hauptmietzinses zulässig ist. Zur Konkretisierung dieser Voraussetzungen verpflichtet § 19 MRG den Antragsteller zur Vorlage bestimmter, die in § 18 MRG angeführten Voraussetzungen betreffenden Urkunden. Der zu stellende Antrag muss demnach nicht etwa auf eine ziffernmäßig bestimmte Erhöhung gerichtet sein. Er erhält seinen Inhalt vielmehr durch die vom Gesetz als zwingend vorgeschriebenen Beilagen: Kostenvoranschläge für künftige und Rechnungen über bereits durchgeführte Arbeiten, Hauptmietzinsabrechnung der letzten zehn Kalenderjahre, Mieterliste mit allen für die Erhöhung erforderlichen Angaben, Aufstellung über die Errechnung des Deckungsfehlbetrages und Finanzierungsplans. Daraus folgt, dass der Antrag des Antragstellers im Falle des Nichtanschlusses dieser Beilagen unschlüssig ist. Die Unschlüssigkeit eines Sachbegehrens hat aber zur Abweisung des Antrages mittels Sachbeschlusses zu erfolgen.

Entscheidungstexte

TE OGH 1994-08-30 5 Ob 85/94

TE OGH 1994-11-08 5 Ob 1125/94

Beisatz: Mag auch den Antragsgegner gar keine Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden sein. Die Entscheidung des Rekursgerichts ist als Sachbeschluss zu behandeln. (T1)

TE OGH 2004-02-10 5 Ob 13/04d

Auch; nur: Daraus folgt, dass der Antrag des Antragstellers im Falle des Nichtanschlusses dieser Beilagen unschlüssig ist. Die Unschlüssigkeit eines Sachbegehrens hat aber zur Abweisung des Antrages mittels Sachbeschlusses zu erfolgen. (T2)

TE OGH 2008-07-14 5 Ob 143/08b

TE OGH 2008-10-21 5 Ob 165/08p

Vgl auch; Beisatz: Die Vorschrift des § 19 Abs 1 Z 3 MRG berechtigt das Gericht, vom Antragsteller die Vorlage von Mietzinslisten zu verlangen, aus denen auch die Höhe der nach § 18 Abs 1 MRG maßgeblichen „zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen“ im Verteilungszeitraum errechnet werden kann. (T3); Beisatz: Ein Vorbringen, wonach keine Informationen über Hauptmietzinseingänge mehr vorgelegt werden können, macht die Ermittlung der Negativvoraussetzungen für die Zulässigkeit einer Hauptmietzinserhöhung unmöglich. (T4)

TE OGH 2009-12-15 5 Ob 204/09z

Beis ähnlich wie T4; 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. (T5)

TE OGH 2014-09-26 5 Ob 220/13h

Auch; Beisatz: Die Grundsatzentscheidung nach § 18a Abs 1 MRG besteht unter anderem darin, die einzelnen Arbeiten nach Art und Umfang festzustellen. § 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. (T6)

European Case Law Identifier

ECLI:AT:OGH0002:1994:RS0070037