

RS OGH 2002/6/11 5Ob105/02f, 5Ob260/02z, 5Ob208/08m

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.06.2002

Norm

MRG §6 Abs1

MRG §6 Abs4

MRG §18

MRG §19

Rechtssatz

Der Vermieter kann unter den Voraussetzungen des § 6 Abs 4 MRG die Erhöhung der Hauptmietzinse unmittelbar bei Gericht - ohne vorherige Einschaltung der im Gerichtssprengel vorhandenen Schlichtungsstelle - beantragen. Diese prozessuale Möglichkeit einer unmittelbaren Antragstellung bei Gericht besteht jedoch nur dann, wenn die Erhöhung der Hauptmietzinse im Sinn des § 6 Abs 4 MRG "erforderlich ist", um die Kosten der vom Mieter bereits verlangten (nicht vorweg aufzutragenden) Erhaltungsarbeit und der vom Vermieter darüber hinaus noch beabsichtigten unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe des § 3 Abs 3 Z 1 MRG zu decken. Dies ist vom Vermieter darzutun. Legt er dem Gericht die Erschöpfung des Deckungsfonds und die Notwendigkeit einer Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung der bereits verfahrensgegenständlichen und der von ihm beabsichtigten anderen unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht ausreichend dar, dann fehlt es an einem Abweisungsgrund für das ursprüngliche Begehren des Mieters.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 105/02f

Entscheidungstext OGH 11.06.2002 5 Ob 105/02f

- 5 Ob 260/02z

Entscheidungstext OGH 21.01.2003 5 Ob 260/02z

Auch; nur: Der Vermieter kann unter den Voraussetzungen des § 6 Abs 4 MRG die Erhöhung der Hauptmietzinse unmittelbar bei Gericht - ohne vorherige Einschaltung der im Gerichtssprengel vorhandenen Schlichtungsstelle - beantragen. Diese prozessuale Möglichkeit einer unmittelbaren Antragstellung bei Gericht besteht jedoch nur dann, wenn die Erhöhung der Hauptmietzinse im Sinn des § 6 Abs 4 MRG "erforderlich ist", um die Kosten der vom Mieter bereits verlangten (nicht vorweg aufzutragenden) Erhaltungsarbeit und der vom Vermieter darüber hinaus noch beabsichtigten unmittelbar heranstehenden Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe des § 3 Abs 3 Z 1 MRG zu decken. (T1)

- 5 Ob 208/08m

Entscheidungstext OGH 04.11.2008 5 Ob 208/08m

Beisatz: Von der Regel des § 39 Abs 1 MRG abweichend räumt § 6 Abs 4 MRG dem Vermieter die prozessuale

Möglichkeit einer unmittelbaren Antragstellung nach § 18 MRG bei Gericht - ohne vorherige Einschaltung einer Schlichtungsstelle - ein, wenn die Erhöhung der Hauptmietzinse erforderlich ist, um die Kosten der vom Mieter verlangten Erhaltungsarbeiten und der vom Vermieter darüber hinaus noch beabsichtigten, unmittelbar heranstehenden weiteren Erhaltungsarbeiten zu decken, sofern es sich dabei nicht um „privilegierte“, also vorweg aufzutragende Erhaltungsarbeiten handelt. (T2); Beisatz: Wird kein Widerspruch von der Mehrheit der Hauptmieter und dem Vermieter gegen die beantragten Arbeiten im Sinn des § 6 Abs 4 Satz 1 MRG erhoben, verbleibt dem Vermieter als einzige Möglichkeit zur Abwendung der Finanzierung der verlangten Erhaltungsarbeiten aus verrechnungsfreien Geldern die Antragstellung nach den §§ 18 ff MRG, wobei eben diesfalls die Verfahren zu verbinden sind und noch weitere Erhaltungsarbeiten mit einbezogen werden können. Es ist dem Vermieter aber verwehrt, ohne ein solches Vorgehen die Abweisung des Antrags nach § 6 Abs 1 MRG mit dem Argument, dass noch weitere Arbeiten erforderlich wären, zu erwirken. (T3); Beisatz: Eine Verbindungspflicht nach § 6 Abs 4 letzter Satz MRG besteht nur dann nicht, wenn der Vermieter die Notwendigkeit einer Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung der schon verfahrensgegenständlichen und der von ihm beabsichtigten anderen Erhaltungsarbeiten nicht schlüssig darlegen kann. (T4); Beisatz: Eine Beschlussfassung nach § 6 Abs 1 MRG ohne Verbindung mit einer Entscheidung über die Erhöhung der Hauptmietzinse ist nur bei fehlender schlüssiger Darlegung der Notwendigkeit einer Hauptmietzinserhöhung zur Finanzierung der Erhaltungsarbeiten oder im Fall von privilegierten Arbeiten zulässig. (T5)

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:RS0116907

Zuletzt aktualisiert am

24.01.2009

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