

TE OGH 2025/12/18 50b127/25z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin MMag. H*, vertreten durch * Mietervereinigung Österreichs, *, gegen die Antragsgegnerin C*, vertreten durch Dr. Gerhard Steiner, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Juni 2025, GZ 39 R 62/25v-48, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 14. Jänner 2025, GZ 9 MSch 1/23s-41, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin MMag. H*, vertreten durch * Mietervereinigung Österreichs, *, gegen die Antragsgegnerin C*, vertreten durch Dr. Gerhard Steiner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. Juni 2025, GZ 39 R 62/25v-48, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 14. Jänner 2025, GZ 9 MSch 1/23s-41, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass sie – einschließlich der unangefochten in Rechtskraft erwachsenen Teile – lautet:

„1. Der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung *, zum Zeitpunkt 1. April 2022 beträgt 529,98 EUR (exkl. 10 % USt).

2. Es wird festgestellt, dass die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 615,85 EUR im Zeitraum Mai 2022 bis Dezember 2022 (acht Monate) das gesetzlich zulässige Ausmaß gegenüber der Antragstellerin um 85,87 EUR monatlich überschritten hat, insgesamt um 686,96 EUR (alle Beträge exkl. 10 % USt).

3. Es wird festgestellt, dass die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 661,41 EUR für Jänner 2023 das gesetzlich zulässige Ausmaß gegenüber der Antragstellerin um 131,43 EUR überschritten hat (alle Beträge exkl. 10 % USt).

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin die mit 422,60 EUR bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die Antragsgegnerin ist weiters schuldig, der Antragstellerin die mit 180 EUR bestimmten Kosten des Rekursverfahrens sowie die mit 441 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin ist seit April 2014 unbefristete Hauptmieterin einer Wohnung im Haus der Antragsgegnerin. Die Liegenschaft liegt in einem Gründerzeitviertel in Wien; die Wohnung wurde unmittelbar vor dem Einzug der Antragstellerin saniert. Im Mietvertrag vereinbarten die Parteien – soweit für das Revisionsrekursverfahren noch relevant – einen Hauptmietzins von 529,98 EUR netto sowie eine Wertsicherung nach dem VPI 1996.

[2] Die Antragsgegnerin hob mit Schreiben vom 10. April 2022 den monatlichen Hauptmietzins zum darauffolgenden Monat auf 615,84 EUR und mit Schreiben vom 3. Dezember 2022 per Jänner 2023 auf 661,41 EUR an. Sie wies dazu jeweils auf die Wertsicherungsvereinbarung, den gestiegenen Verbraucherpreisindex sowie darauf hin, dass der neu vorgeschriebene Hauptmietzins entsprechend angepasst worden sei.

[3] Die Antragstellerin begehrte die Feststellung der Teilunwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses sowie die Rückzahlung der Überschreibungsbeträge.

[4] Das Erstgericht stellte fest, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung zum Zeitpunkt 1. April 2022 524,66 EUR netto betrage und dass die Antragsgegnerin (daher) durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 615,85 EUR netto im Zeitraum Mai bis Dezember 2022 das gesetzlich zulässige Ausmaß um monatlich 91,19 EUR netto (insgesamt daher 638,33 EUR netto) überschritten habe. Durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 661,41 EUR netto ab Jänner 2023 habe die Antragsgegnerin das gesetzlich zulässige Ausmaß um 136,75 EUR netto überschritten. Sie sei schuldig, der Antragstellerin 638,33 EUR sA zu zahlen.

[5] Bei Berücksichtigung der – im Revisionsrekursverfahren unstrittigen – zulässigen Zuschläge zur Normwohnung errechne sich für die Wohnung der Antragstellerin zum Stichtag 1. April 2022 ein gesetzlich zulässiger monatlicher Richtwertmietzins von 524,66 EUR netto. Die Wertsicherungsklausel im Mietvertrag sei wegen Verstoßes gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB unwirksam. [5] Bei Berücksichtigung der – im Revisionsrekursverfahren unstrittigen – zulässigen Zuschläge zur Normwohnung errechne sich für die Wohnung der Antragstellerin zum Stichtag 1. April 2022 ein gesetzlich zulässiger monatlicher Richtwertmietzins von 524,66 EUR netto. Die Wertsicherungsklausel im Mietvertrag sei wegen Verstoßes gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG und Paragraph 879, Absatz 3, ABGB unwirksam.

[6] Das Rekursgericht gab dem dagegen von der Antragsgegnerin erhobenen Rekurs teilweise dahin Folge, dass es den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins für die Wohnung zum Stichtag 1. April 2022 mit 529,98 EUR netto feststellte (Punkt 1.) und feststellte, dass die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 615,85 EUR netto im Zeitraum Mai bis Dezember 2022 das gesetzlich zulässige Ausmaß um monatlich jeweils 85,87 EUR netto (insgesamt daher um 686,96 EUR netto) überschritten habe (Punkt 2.). In Punkt 3. seiner Entscheidung sprach es aus, dass die Antragsgegnerin durch die Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 661,41 EUR netto für Jänner 2023 das gesetzlich zulässige Ausmaß um 97,93 EUR netto überschritten habe.

[7] Die Antragsgegnerin habe der Antragstellerin den Betrag von 529,98 EUR netto monatlich schon vor der im Verfahren bekämpften Mietzinsanhebung (per Mai 2022) vorgeschrieben; dies habe die Antragstellerin jedoch nicht innerhalb der Frist des § 16 Abs 8 und Abs 9 MRG bekämpft, weshalb die Anfechtung insoweit präkludiert sei. Der Ablauf der Präklusivfrist sei von Amts wegen wahrzunehmen, sodass der bis zur bekämpften Anhebung vorgeschriebene Betrag von 529,98 EUR netto zulässig bleibe, wenngleich der gesetzlich zulässige Hauptmietzins zum Stichtag (524,66 EUR) niedriger (gewesen) sei. [7] Die Antragsgegnerin habe der Antragstellerin den Betrag von 529,98 EUR netto monatlich schon vor der im Verfahren bekämpften Mietzinsanhebung (per Mai 2022) vorgeschrieben; dies habe die Antragstellerin jedoch nicht innerhalb der Frist des Paragraph 16, Absatz 8 und Absatz 9, MRG bekämpft, weshalb die Anfechtung insoweit präkludiert sei. Der Ablauf der Präklusivfrist sei von Amts wegen wahrzunehmen, sodass der bis zur bekämpften Anhebung vorgeschriebene Betrag von 529,98 EUR netto zulässig bleibe, wenngleich der gesetzlich zulässige Hauptmietzins zum Stichtag (524,66 EUR) niedriger (gewesen) sei.

[8] Nach der jüngeren Rechtsprechung des Fachsenats habe sich die Prüfung der (Vor-)Frage, ob eine Wertsicherungsvereinbarung wirksam sei, im Verfahren über die Mietzinsüberprüfung darauf zu beschränken, ob eine solche Vereinbarung vorliege, während darüber hinausgehende Fragen (der Wirksamkeit nach Bestimmungen des KSchG oder des ABGB) dem streitigen Verfahren vorbehalten seien. Im vorliegenden Fall habe die Antragstellerin sich nur darauf gestützt, dass eine unzulässige Wertsicherungsklausel im Sinn des KSchG und des § 879 Abs 3 ABGB vorliege, was aber gerade nicht Thema des Außerstreitverfahrens sein könne. Der ab Jänner 2023 zulässige Mietzins sei daher so zu ermitteln, dass ausgehend vom tatsächlich zulässigen Richtwertmietzins von 524,66 EUR eine Erhöhung entsprechend dem – auf die Wertsicherungsvereinbarung gestützten – Schreiben der Antragsgegnerin (daher 7,4 %) hinzuzuschlagen sei, woraus sich ein zulässiger Betrag von 563,48 EUR netto per Jänner 2023 errechne. Damit betrage die Überschreitung 97,93 EUR. [8] Nach der jüngeren Rechtsprechung des Fachsenats habe sich die Prüfung der (Vor-)Frage, ob eine Wertsicherungsvereinbarung wirksam sei, im Verfahren über die Mietzinsüberprüfung darauf zu beschränken, ob eine solche Vereinbarung vorliege, während darüber hinausgehende Fragen (der Wirksamkeit nach Bestimmungen des KSchG oder des ABGB) dem streitigen Verfahren vorbehalten seien. Im vorliegenden Fall habe die Antragstellerin sich nur darauf gestützt, dass eine unzulässige Wertsicherungsklausel im Sinn des KSchG und des Paragraph 879, Absatz 3, ABGB vorliege, was aber gerade nicht Thema des Außerstreitverfahrens sein könne. Der ab Jänner 2023 zulässige Mietzins sei daher so zu ermitteln, dass ausgehend vom tatsächlich zulässigen Richtwertmietzins von 524,66 EUR eine Erhöhung entsprechend dem – auf die Wertsicherungsvereinbarung gestützten – Schreiben der Antragsgegnerin (daher 7,4 %) hinzuzuschlagen sei, woraus sich ein zulässiger Betrag von 563,48 EUR netto per Jänner 2023 errechne. Damit betrage die Überschreitung 97,93 EUR.

[9] Der vom Erstgericht geschaffene Leistungstitel habe zu entfallen, weil nicht feststehe, zu welchen Zeitpunkten die Antragstellerin die jeweiligen Mietzinse gezahlt habe.

[10] Der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 10.000 EUR; der Revisionsrekurs sei mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zulässig.

[11] Gegen Punkt 3. der Rekursentscheidung wendet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidung dahin abzuändern, dass für die Vorschreibung ab Jänner 2023 eine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Ausmaßes von 131,43 EUR netto festgestellt werde.

[12] Die Antragsgegnerin beantragt in der ihr vom Obersten Gerichtshof freigestellten Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[13] Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt, weil die Entscheidung des Rekursgerichts im angefochtenen Punkt 3. einer Korrektur bedarf.

[14] 1.1 Der Bewertungsausspruch des Gerichts zweiter Instanz ist – auch im Verfahren außer Streitsachen – unanfechtbar und für den Obersten Gerichtshof bindend, wenn nicht zwingende Bewertungsvorschriften verletzt wurden, eine offenkundige Unter- oder Überbewertung vorliegt oder ein Bewertungsausspruch überhaupt hätte unterbleiben müssen (RS0042410 [T28]; RS0109332 [T1]). Das Rekursgericht darf daher den Wert des Entscheidungsgegenstands – bezogen auf den objektiven Wert der Streitsache – weder übermäßig hoch noch übermäßig niedrig ansetzen, an eine offenkundige Fehlbewertung wäre der Oberste Gerichtshof nicht gebunden (RS0118748; RS0109332). Ein derartiger Fall liegt hier aber nicht vor.

[15] 1.2 Der Senat judiziert zu Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG in ständiger Rechtsprechung, dass für einen Entscheidungsgegenstand, der primär aus einem Feststellungsbegehren besteht, die Höhe des (etwa nach § 37 Abs 4 MRG zurückgeforderten) Mietzinses keine bindende Richtlinie für die Bewertung des Entscheidungsgegenstands bildet. Da zwingende Bewertungsvorschriften und starre Berechnungsmethoden nicht vorgegeben sind, bewertet das Rekursgericht in solchen Fällen im Rahmen eines für den Obersten Gerichtshof nicht überprüfbaren Ermessensspielraums (RS0110735). [15] 1.2 Der Senat judiziert zu Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in ständiger Rechtsprechung, dass für einen Entscheidungsgegenstand, der primär aus einem Feststellungsbegehren besteht, die Höhe des (etwa nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG zurückgeforderten) Mietzinses keine bindende Richtlinie für die Bewertung des Entscheidungsgegenstands bildet. Da zwingende

Bewertungsvorschriften und starre Berechnungsmethoden nicht vorgegeben sind, bewertet das Rekursgericht in solchen Fällen im Rahmen eines für den Obersten Gerichtshof nicht überprüfbaren Ermessensspielraums (RS0110735).

[16] 1.3 Eine – wie die Antragsgegnerin meint – „Fehlbewertung“ wird mit dem Hinweis auf den von der Antragstellerin zusätzlich begehrten Überschreibungsbetrag von 33,50 EUR für Jänner 2023 nicht aufgezeigt. Es handelt sich um ein Feststellungsbegehren, das auch für die späteren Mietzinsperioden Bedeutung hat. Entgegen der Rechtsansicht der Antragsgegnerin ist der Oberste Gerichtshof daher an den Bewertungsausspruch gebunden und das Rechtsmittel ist nicht unzulässig.

[17] 2.1 Der Fachsenat hat in der Entscheidung zu 5 Ob 166/24h, auf die das Rekursgericht Bezug nimmt, klargestellt, dass Prüfgegenstand eines Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 Abs 8 und Abs 9 MRG nicht die Frage nach der (Un-)Wirksamkeit einer Wertsicherungsvereinbarung nach allgemein zivilrechtlichen Kriterien an sich ist, sondern die Zulässigkeit des danach angehobenen Hauptmietzinses nach den zwingenden mietrechtlichen Vorgaben. Geht es um die Frage nach der Zulässigkeit eines in Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung angehobenen Mietzinses, hat der Außerstreitrichter als (Vor-)Frage daher zu klären, ob überhaupt eine entsprechende Vereinbarung als Voraussetzung für die Anhebung des Mietzinses vorliegt. Lediglich Fragen nach einer (relativen) Nichtigkeit einer Wertsicherungsklausel (insbesondere aufgrund von Bestimmungen des KSchG oder des ABGB) sind auf den streitigen Rechtsweg verwiesen (vgl RS0135378). [17] 2.1 Der Fachsenat hat in der Entscheidung zu 5 Ob 166/24h, auf die das Rekursgericht Bezug nimmt, klargestellt, dass Prüfgegenstand eines Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 8 und Absatz 9, MRG nicht die Frage nach der (Un-)Wirksamkeit einer Wertsicherungsvereinbarung nach allgemein zivilrechtlichen Kriterien an sich ist, sondern die Zulässigkeit des danach angehobenen Hauptmietzinses nach den zwingenden mietrechtlichen Vorgaben. Geht es um die Frage nach der Zulässigkeit eines in Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung angehobenen Mietzinses, hat der Außerstreitrichter als (Vor-)Frage daher zu klären, ob überhaupt eine entsprechende Vereinbarung als Voraussetzung für die Anhebung des Mietzinses vorliegt. Lediglich Fragen nach einer (relativen) Nichtigkeit einer Wertsicherungsklausel (insbesondere aufgrund von Bestimmungen des KSchG oder des ABGB) sind auf den streitigen Rechtsweg verwiesen vergleiche RS0135378).

[18] 2.2 Zu prüfen bleibt in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG (iVm § 16 Abs 9 MRG) aber jedenfalls die Zulässigkeit des in Anwendung einer solchen Vereinbarung angehobenen Hauptmietzinses nach den Vorgaben des § 16 Abs 1 bis Abs 7 MRG. Werden die zulässigen Höchstgrenzen überschritten, ist der durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung sich ergebende Betrag in dem Maß unwirksam, in dem ein höherer als der nach § 16 MRG zulässige Mietzins gefordert wird. Die im Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit den gesetzlich zulässigen Mietzins übersteigende Vorschreibung – nicht aber die Wertsicherungsvereinbarung als solche – ist unwirksam (RS0069701; 5 Ob 166/24h mwN) und unterliegt der Sanktion des § 16 Abs 9 erster Satz MRG (Stabentheiner, Das MILG-Inflationslinderung in Mietrecht, wobl 2008, 98 [101]). [18] 2.2 Zu prüfen bleibt in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 9, MRG) aber jedenfalls die Zulässigkeit des in Anwendung einer solchen Vereinbarung angehobenen Hauptmietzinses nach den Vorgaben des Paragraph 16, Absatz eins bis Absatz 7, MRG. Werden die zulässigen Höchstgrenzen überschritten, ist der durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung sich ergebende Betrag in dem Maß unwirksam, in dem ein höherer als der nach Paragraph 16, MRG zulässige Mietzins gefordert wird. Die im Zeitpunkt ihrer Wirksamkeit den gesetzlich zulässigen Mietzins übersteigende Vorschreibung – nicht aber die Wertsicherungsvereinbarung als solche – ist unwirksam (RS0069701; 5 Ob 166/24h mwN) und unterliegt der Sanktion des Paragraph 16, Absatz 9, erster Satz MRG (Stabentheiner, Das MILG-Inflationslinderung in Mietrecht, wobl 2008, 98 [101]).

[19] 2.3 Das Rekursgericht hat diese Grundsätze zwar grundsätzlich zutreffend wiedergegeben, aber außer Acht gelassen, dass das Vorbringen der Antragstellerin nicht nur auf die Prüfung der Wertsicherung gerichtet war, sondern allgemein auf die Feststellung des zulässigen Hauptmietzinses abzielte. Zu prüfen ist daher, ob der der Antragstellerin in Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung vorgeschriebene Betrag den zulässigen Mietzins übersteigt.

[20] 2.3.1 Die in § 5 Abs 1 RichtWG festgeschriebenen Beträge unterliegen einer periodischen Wertsicherung. Nach § 5 Abs 2 Satz 1 leg cit verminderten oder erhöhten sich diese Beträge am 1. 4. 2022 und am 1. 4. 2023 auf eine dort näher festgeschriebene Weise. Zum 1. 4. 2022 betrug der (derart erhöhte) zulässige Richtwertmietzins für Wien 6,15 EUR pro m² (BGBl II 2022/137). Ausgehend von den im Revisionsrekursverfahren nicht mehr strittigen Zuschlägen und der Wohnfläche beträgt der gesetzlich zulässige Mietzins zu diesem Zeitpunkt 524,66 EUR. Zutreffend weist die

Antragstellerin daher darauf hin, dass durch das vom Rekursgericht vorgenommene Hinzurechnen der mit Schreiben vom 3. 12. 2022 bekanntgegebenen Erhöhung von 7,4 % der höchstzulässige Mietzins überschritten wird. [20] 2.3.1 Die in Paragraph 5, Absatz eins, RichtWG festgeschriebenen Beträge unterliegen einer periodischen Wertsicherung. Nach Paragraph 5, Absatz 2, Satz 1 leg cit verminderten oder erhöhten sich diese Beträge am 1. 4. 2022 und am 1. 4. 2023 auf eine dort näher festgeschriebene Weise. Zum 1. 4. 2022 betrug der (derart erhöhte) zulässige Richtwertmietzins für Wien 6,15 EUR pro m² (BGBl II 2022/137). Ausgehend von den im Revisionsrekursverfahren nicht mehr strittigen Zuschlägen und der Wohnfläche beträgt der gesetzlich zulässige Mietzins zu diesem Zeitpunkt 524,66 EUR. Zutreffend weist die Antragstellerin daher darauf hin, dass durch das vom Rekursgericht vorgenommene Hinzurechnen der mit Schreiben vom 3. 12. 2022 bekanntgegebenen Erhöhung von 7,4 % der höchstzulässige Mietzins überschritten wird.

[21] 2.3.2 Erhöhungsbegehren hat der Vermieter schriftlich bekanntzugeben (§ 16 Abs 9 MRG). Verfrühte Bekanntgaben, also ein dem Mieter vor der Indexerhöhung zugegangenes Schreiben, lösen keine Rechtswirkungen aus (RS0069723; Stabentheiner in GeKo Wohnrecht² § 16 MRG Rz 124 mwN). Damit ist es für den hier zu beurteilenden Fall ohne Bedeutung, dass sich die Richtwertbeträge des § 5 Abs 1 RichtWG zum 1. 4. 2023 neuerlich erhöhten (dazu BGBl II 2023/81). Ob die Behauptung, es habe zum Jänner 2023 keine Richtwerterhöhung gegeben, dem Neuerungsverbot unterliegt, wie die Antragsgegnerin meint, kann damit ebenfalls dahinstehen. [21] 2.3.2 Erhöhungsbegehren hat der Vermieter schriftlich bekanntzugeben (Paragraph 16, Absatz 9, MRG). Verfrühte Bekanntgaben, also ein dem Mieter vor der Indexerhöhung zugegangenes Schreiben, lösen keine Rechtswirkungen aus (RS0069723; Stabentheiner in GeKo Wohnrecht² Paragraph 16, MRG Rz 124 mwN). Damit ist es für den hier zu beurteilenden Fall ohne Bedeutung, dass sich die Richtwertbeträge des Paragraph 5, Absatz eins, RichtWG zum 1. 4. 2023 neuerlich erhöhten (dazu BGBl II 2023/81). Ob die Behauptung, es habe zum Jänner 2023 keine Richtwerterhöhung gegeben, dem Neuerungsverbot unterliegt, wie die Antragsgegnerin meint, kann damit ebenfalls dahinstehen.

[22] 2.3.3 Gegen den vom Rekursgericht (infolge präkludierter Überprüfbarkeit der Vorschreibung) mit 529,98 EUR netto monatlich angesetzten zulässigen Mietzins für ihre Wohnung wendet sich die Antragstellerin zu Recht nicht. Ausgehend davon ist für Jänner 2023 abweichend von der Entscheidung des Rekursgerichts ein Überschreibungsbetrag von 131,43 EUR festzustellen.

[23] 3. Dem Revisionsrekurs ist daher in dem aus dem Spruch ersichtlichen Umfang Folge zu geben.

[24] 4. Die Kostenentscheidung gründet sich in allen drei Instanzen auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Ein Kostenersatz zugunsten der erfolgreichen Antragstellerin entspricht der Billigkeit. Im Rekursverfahren ist sie nur geringfügig unterlegen, weshalb sich dies auf ihren Kostenersatzanspruch nicht auswirkt. [24] 4. Die Kostenentscheidung gründet sich in allen drei Instanzen auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Ein Kostenersatz zugunsten der erfolgreichen Antragstellerin entspricht der Billigkeit. Im Rekursverfahren ist sie nur geringfügig unterlegen, weshalb sich dies auf ihren Kostenersatzanspruch nicht auswirkt.

Textnummer

E146541

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00127.25Z.1218.000

Im RIS seit

03.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

13.05.2026

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