

TE OGH 2025/12/18 50b58/25b

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 B*, vertreten durch die Gottgeisl Leinsmer Weber Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin M*, vertreten durch Mag. Günter Petzelbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und Z 12a iVm §§ 16, 25 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Jänner 2025, GZ 39 R 153/24z-11, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 13. Juni 2024, GZ 45 MSch 49/23a-7 (45 MSch 50/23y), bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung 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 B*, vertreten durch die Gottgeisl Leinsmer Weber Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin M*, vertreten durch Mag. Günter Petzelbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 und Ziffer 12 a, in Verbindung mit Paragraphen 16, 25, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Jänner 2025, GZ 39 R 153/24z-11, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 13. Juni 2024, GZ 45 MSch 49/23a-7 (45 MSch 50/23y), bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden insoweit abgeändert, als die Spruchpunkte 3. und 6. des Sachbeschlusses des Erstgerichts zu lauten haben:

„3. Die Antragsgegnerin als Vermieterin der genannten Wohnung hat der Antragstellerin gegenüber durch monatliche Vorschreibung der im Folgenden genannten Beträge als Hauptmietzins zu den angeführten Zinsterminen das gesetzlich zulässige Zinsausmaß wie folgt überschritten (alle Angaben exkl USt):

- Zinstermine im Zeitraum von 1.12.2020 bis 31.12.2021 durch die Vorschreibung von monatlich 352 EUR um monatlich 45,66 EUR;
- Zinstermine im Zeitraum von 1.1.2022 bis 31.12.2022 durch die Vorschreibung von monatlich 363,26 EUR um monatlich 56,92 EUR;

– Zinstermine im Zeitraum von 1.1.2023 bis 30.9.2023 durch die Vorschreibung von monatlich 401,77 EUR um monatlich 77,17 EUR.

Die Gesamtüberschreitung für den Zeitraum 1.12.2020 bis 30.9.2023 beträgt daher 1.971,15 EUR netto.“

„6. Die Antragsgegnerin als Vermieterin der genannten Wohnung hat der Antragstellerin gegenüber durch monatliche Vorschreibung der im Folgenden genannten Beträge als Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände zu den angeführten Zinsterminen das gesetzlich zulässige Entgeltausmaß wie folgt überschritten (alle Angaben exkl USt):

– Zinstermine im Zeitraum von 1.12.2020 bis 31.12.2021 durch die Vorschreibung von monatlich 30 EUR um monatlich 21,21 EUR,

– Zinstermine im Zeitraum von 1.1.2022 bis 31.12.2022 durch die Vorschreibung von monatlich 30,96 EUR um monatlich 21,89 EUR,

– Zinstermine im Zeitraum von 1.1.2023 bis 30.9.2023 durch die Vorschreibung von monatlich 34,24 EUR um monatlich 23,90 EUR.

Die Gesamtüberschreitung für den Zeitraum 1.12.2020 bis 30.9.2023 beträgt 753,51 EUR netto.“

Im Übrigen, also in Bezug auf die Spruchpunkte 1., 2., 4., 5. und 7. (Kostenentscheidung) des Sachbeschlusses des Erstgerichts und hinsichtlich der Kostenentscheidung des Rekursgerichts werden die Entscheidungen der Vorinstanzen bestätigt.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen deren mit 502,70 EUR (darin 83,78 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin ist seit 1. 12. 2020 Mieterin und die Antragsgegnerin Vermieterin einer Wohnung. Der dem Mietverhältnis zugrunde liegende Mietvertrag enthält eine Wertsicherungsvereinbarung, wonach der Hauptmietzins (Mietzins) und die „Inventarmiete“ auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 wertbezogen wird.

[2] Gegenstand des Verfahrens ist die Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten und vorgeschriebenen Hauptmietzinses für die von der Antragstellerin gemietete Wohnung (§ 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 MRG) und die Zulässigkeit des angemessenen Entgelts für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände (§ 37 Abs 1 Z 12a iVm § 25 MRG). [2] Gegenstand des Verfahrens ist die Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten und vorgeschriebenen Hauptmietzinses für die von der Antragstellerin gemietete Wohnung (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, MRG) und die Zulässigkeit des angemessenen Entgelts für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12 a, in Verbindung mit Paragraph 25, MRG).

[3] Das Erstgericht stellte den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins und das gesetzlich zulässige Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände, die Teilunwirksamkeit der diesbezüglichen Vereinbarungen sowie die Tatsache und das Ausmaß der jeweiligen Überschreitung des gesetzlich zulässigen Entgelts fest. In der – im Revisionrekurs strittigen – Frage der Wirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung kam das Erstgericht zu dem Ergebnis, dass diese gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und § 6 Abs 2 Z 4 KSchG verstoße, daher unzulässig und unanwendbar sei. [3] Das Erstgericht stellte den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins und das gesetzlich zulässige Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände, die Teilunwirksamkeit der diesbezüglichen Vereinbarungen sowie die Tatsache und das Ausmaß der jeweiligen Überschreitung des gesetzlich zulässigen Entgelts fest. In der – im Revisionrekurs strittigen – Frage der Wirksamkeit der Wertsicherungsvereinbarung kam das Erstgericht zu dem Ergebnis, dass diese gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG und Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG verstoße, daher unzulässig und unanwendbar sei.

[4] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Das Erstgericht habe die vorliegende Wertsicherungsvereinbarung zu Recht als rechtsunwirksam beurteilt.

[5] Das Rekursgericht ließ den Revisionsrekurs zu, weil keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Nichtigkeit vergleichbarer Wertsicherungsklauseln in Individualverfahren vorliege.

[6] Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Sie erklärt, diesen zur Gänze anzufechten, und beantragt, die Entscheidung abzuändern und sämtliche Begehren der Antragstellerin abzuweisen. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

[7] In ihrer Revisionsrekursbeantwortung beantragt die Antragstellerin, den Revisionsrekurs als nicht gesetzmäßig ausgeführt zurückzuweisen, Hilfsweise diesem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[8] Der Revisionsrekurs ist zulässig; er ist im Ergebnis auch teilweise berechtigt.

[9] 1. Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als sie den nach den § 16 Abs 1 bis 7 MRG zulässigen Höchstbetrag überschreiten (§ 16 Abs 8 MRG). [9] 1. Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als sie den nach den Paragraph 16, Absatz eins bis 7 MRG zulässigen Höchstbetrag überschreiten (Paragraph 16, Absatz 8, MRG).

[10] Werden die zulässigen Höchstgrenzen nach den Vorgaben des § 16 Abs 1 bis 7 MRG (erst) durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung überschritten, ist der durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung sich ergebende Betrag in dem Maß unwirksam, in dem ein höherer als der zulässige Mietzins gefordert wird (§ 16 Abs 9 MRG). Die den gesetzlich zulässigen Mietzins übersteigende Vorschreibung – nicht aber die Wertsicherungsvereinbarung als solche – ist unwirksam (5 Ob 166/24h mwN; RS0069701). [10] Werden die zulässigen Höchstgrenzen nach den Vorgaben des Paragraph 16, Absatz eins bis 7 MRG (erst) durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung überschritten, ist der durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung sich ergebende Betrag in dem Maß unwirksam, in dem ein höherer als der zulässige Mietzins gefordert wird (Paragraph 16, Absatz 9, MRG). Die den gesetzlich zulässigen Mietzins übersteigende Vorschreibung – nicht aber die Wertsicherungsvereinbarung als solche – ist unwirksam (5 Ob 166/24h mwN; RS0069701).

[11] Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstands Einrichtungsgegenstände bei, so darf hierfür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden (§ 25 MRG). Diese Entgeltbegrenzung stellt ihrem Wesen nach eine flankierende Maßnahme zu den Mietzinsbildungsvorschriften dar, deren Umgehung ansonsten durch die Vereinbarung überhöhter Entgelte für die Überlassung von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen (oder für die Erbringung sonstiger Leistungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag) leicht möglich wäre (5 Ob 108/15s; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ § 25 MRG Rz 1). [11] Stellt der Vermieter dem Hauptmieter eines Mietgegenstands Einrichtungsgegenstände bei, so darf hierfür nur ein angemessenes Entgelt vereinbart werden (Paragraph 25, MRG). Diese Entgeltbegrenzung stellt ihrem Wesen nach eine flankierende Maßnahme zu den Mietzinsbildungsvorschriften dar, deren Umgehung ansonsten durch die Vereinbarung überhöhter Entgelte für die Überlassung von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen (oder für die Erbringung sonstiger Leistungen im Zusammenhang mit dem Mietvertrag) leicht möglich wäre (5 Ob 108/15s; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ Paragraph 25, MRG Rz 1).

[12] 2. Streitigkeiten über die „Angemessenheit“ des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses sind ebenso in das Außerstreitverfahren verwiesen (§ 37 Abs 1 Z 8 MRG) wie solche über das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (§ 37 Abs 1 Z 12a MRG). [12] 2. Streitigkeiten über die „Angemessenheit“ des vereinbarten oder begehrten Hauptmietzinses sind ebenso in das Außerstreitverfahren verwiesen (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG) wie solche über das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12 a, MRG).

[13] Gegenstand eines Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 Abs 8 und 9 MRG ist die Frage, ob die gesetzlichen Mietzinsbildungsvorschriften eingehalten wurden. Mit „Angemessenheit des Hauptmietzinses“ ist dessen Zulässigkeit gemeint. Es geht um die Feststellung, ob der ursprünglich vereinbarte oder begehrte (§ 16 Abs 8 MRG) und/oder der in Anwendung einer vereinbarten Wertsicherung erhöhte Hauptmietzins (§ 16 Abs 9 MRG) den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen über die Mietzinsbildung entspricht (5 Ob 166/24h mwN). [13] Gegenstand eines Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 8 und 9 MRG ist die Frage, ob die gesetzlichen Mietzinsbildungsvorschriften eingehalten wurden. Mit „Angemessenheit des Hauptmietzinses“ ist dessen Zulässigkeit gemeint. Es geht um die Feststellung, ob der ursprünglich vereinbarte oder begehrte (Paragraph 16, Absatz 8, MRG) und/oder der in Anwendung einer vereinbarten Wertsicherung erhöhte Hauptmietzins (Paragraph 16, Absatz 9, MRG) den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen über die Mietzinsbildung entspricht (5 Ob 166/24h mwN).

[14] 3. Die Wertsicherung des Hauptmietzinses setzt eine entsprechende Vereinbarung voraus. Der Fachsenat hat daher in seiner – bereits wiederholt zitierten – Entscheidung zu 5 Ob 166/24h mit ausführlicher Begründung dargelegt, dass das Außerstreitgericht in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG, in dem der aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhte Mietzins Gegenstand ist, als Vorfrage zwar zu prüfen hat, ob überhaupt eine entsprechende Vereinbarung als Voraussetzung für die Anhebung des Mietzinses vorliegt. Darüber hinausgehende Fragen, von deren Beantwortung der Bestand dieser Wertsicherungsvereinbarung nach allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen abhinge, sind aber nicht zu klären. Einwendungen, die die (relative) Nichtigkeit einer solchen Vertragsbestimmung betreffen, wie etwa hier der behauptete Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und/oder § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, steht die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs entgegen (vgl auch 5 Ob 110/24y; RS0135378). [14] 3. Die Wertsicherung des Hauptmietzinses setzt eine entsprechende Vereinbarung voraus. Der Fachsenat hat daher in seiner – bereits wiederholt zitierten – Entscheidung zu 5 Ob 166/24h mit ausführlicher Begründung dargelegt, dass das Außerstreitgericht in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, in dem der aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhte Mietzins Gegenstand ist, als Vorfrage zwar zu prüfen hat, ob überhaupt eine entsprechende Vereinbarung als Voraussetzung für die Anhebung des Mietzinses vorliegt. Darüber hinausgehende Fragen, von deren Beantwortung der Bestand dieser Wertsicherungsvereinbarung nach allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen abhinge, sind aber nicht zu klären. Einwendungen, die die (relative) Nichtigkeit einer solchen Vertragsbestimmung betreffen, wie etwa hier der behauptete Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG und/oder Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG, steht die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs entgegen (vergleiche auch 5 Ob 110/24y; RS0135378).

[15] Diese – zeitlich erst nach Fällung der Entscheidungen der Vorinstanzen erfolgte – Klarstellung des Obersten Gerichtshofs gilt für alle Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG, in denen der aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhte Mietzins Gegenstand ist. Das ist nicht nur dann der Fall, wenn (erst) der auf Grundlage der im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherung angehobene Mietzins den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins iSd § 16 Abs 9 MRG überschreitet, als Hauptfrage also zu klären ist, ob für den Zinstermin, zu dem das Erhöhungsbegehren wirksam wurde, der erhöhte Hauptmietzins noch den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen über die Mietzinsbildung entspricht. Die Begrenzung der Kognitionsbefugnis des Außerstreitrichters gilt vielmehr auch dann, wenn im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG im Fall einer von vornherein teilunwirksamen Mietzinsvereinbarung bei der beantragten Feststellung des Ausmaßes der Überschreitung eine im Überprüfungszeitraum vorgenommene, auf eine Wertsicherungsvereinbarung gestützte Mietzinsanhebung zu berücksichtigen ist. [15] Diese – zeitlich erst nach Fällung der Entscheidungen der Vorinstanzen erfolgte – Klarstellung des Obersten Gerichtshofs gilt für alle Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, in denen der aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhte Mietzins Gegenstand ist. Das ist nicht nur dann der Fall, wenn (erst) der auf Grundlage der im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherung angehobene Mietzins den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins iSd Paragraph 16, Absatz 9, MRG überschreitet, als Hauptfrage also zu klären ist, ob für den Zinstermin, zu dem das Erhöhungsbegehren wirksam wurde, der erhöhte Hauptmietzins noch den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen über die Mietzinsbildung entspricht. Die Begrenzung der Kognitionsbefugnis des Außerstreitrichters gilt vielmehr auch dann, wenn im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG im Fall einer von vornherein teilunwirksamen Mietzinsvereinbarung bei der beantragten Feststellung des Ausmaßes der Überschreitung eine im Überprüfungszeitraum vorgenommene, auf eine Wertsicherungsvereinbarung gestützte Mietzinsanhebung zu berücksichtigen ist.

[16] Bei der Feststellung der Überschreibungsbeträge im Fall einer von vornherein teilunwirksamen Mietzinsvereinbarung ist grundsätzlich (nur) jene Mietzinserhöhung zu berücksichtigen, die sich aus der Anwendung der konkreten Wertsicherungsvereinbarung auf den gesetzlich zulässigen Mietzins zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung ergibt. In einem weiteren Schritt ist allerdings zu prüfen, ob der erhöhte Hauptmietzins zum Zeitpunkt der Anhebung noch den Vorgaben des § 16 Abs 1 bis Abs 7 MRG entspricht. Die aus der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung resultierende Erhöhung des bei der ursprünglichen Mietzinsvereinbarung gesetzlich zulässigen und daher wirksam vereinbarten Hauptmietzinses ist zufolge § 16 Abs 9 MRG nur in dem Ausmaß zulässig, als der erhöhte Hauptmietzins die Mietzinshöchstgrenze zum Zeitpunkt der Anhebung nicht überschreitet (Stabentheiner, Das MILG – Inflationshinderung im Mietrecht, wobl 2008, 98 [101]). [16] Bei der Feststellung der Überschreibungsbeträge im Fall einer von vornherein teilunwirksamen Mietzinsvereinbarung ist grundsätzlich (nur) jene Mietzinserhöhung zu berücksichtigen, die sich aus der Anwendung der konkreten Wertsicherungsvereinbarung auf den gesetzlich zulässigen Mietzins zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung ergibt. In einem weiteren Schritt ist

allerdings zu prüfen, ob der erhöhte Hauptmietzins zum Zeitpunkt der Anhebung noch den Vorgaben des Paragraph 16, Absatz eins bis Absatz 7, MRG entspricht. Die aus der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung resultierende Erhöhung des bei der ursprünglichen Mietzinsvereinbarung gesetzlich zulässigen und daher wirksam vereinbarten Hauptmietzinses ist zufolge Paragraph 16, Absatz 9, MRG nur in dem Ausmaß zulässig, als der erhöhte Hauptmietzins die Mietzinshöchstgrenze zum Zeitpunkt der Anhebung nicht überschreitet (Stabentheiner, Das MILG – Inflationshinderung im Mietrecht, wobl 2008, 98 [101]).

[17] 4. Diese Grundsätze haben auch für das Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 12a MRG iVm § 25 MRG zu gelten. Auch in diesem hat das Außerstreitgericht gegebenenfalls nur zu prüfen, ob überhaupt eine entsprechende Wertsicherungsvereinbarung als Voraussetzung für die Anhebung des Entgelts vorliegt. Entscheidende Argumente für die Gleichbehandlung des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände mit dem Hauptmietzins sind die bereits erwähnte Funktion der Entgeltobergrenze des § 25 MRG als flankierende Maßnahme des Preisschutzes und die Ähnlichkeit der für diese beiden Mietzinsbestandteile gemäß § 15 MRG bestehenden Regelungen (vgl 5 Ob 115/00y). [17] 4. Diese Grundsätze haben auch für das Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 12 a, MRG in Verbindung mit Paragraph 25, MRG zu gelten. Auch in diesem hat das Außerstreitgericht gegebenenfalls nur zu prüfen, ob überhaupt eine entsprechende Wertsicherungsvereinbarung als Voraussetzung für die Anhebung des Entgelts vorliegt. Entscheidende Argumente für die Gleichbehandlung des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände mit dem Hauptmietzins sind die bereits erwähnte Funktion der Entgeltobergrenze des Paragraph 25, MRG als flankierende Maßnahme des Preisschutzes und die Ähnlichkeit der für diese beiden Mietzinsbestandteile gemäß Paragraph 15, MRG bestehenden Regelungen vergleiche 5 Ob 115/00y).

[18] Bei der Feststellung der Überschreibungsbeträge ist die aus der Anwendung der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung resultierende Entgelterhöhung, allerdings zur Gänze zu berücksichtigen. Eine Begrenzung des Ausmaßes mit dem zum Zeitpunkt der Anhebung gesetzlich zulässigen Entgelt, kommt beim Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände mangels einer § 16 Abs 9 MRG entsprechenden Anordnung und der insoweit nicht vergleichbaren Konstruktion der Entgeltobergrenze des § 25 MRG nicht in Betracht. [18] Bei der Feststellung der Überschreibungsbeträge ist die aus der Anwendung der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung resultierende Entgelterhöhung, allerdings zur Gänze zu berücksichtigen. Eine Begrenzung des Ausmaßes mit dem zum Zeitpunkt der Anhebung gesetzlich zulässigen Entgelt, kommt beim Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände mangels einer Paragraph 16, Absatz 9, MRG entsprechenden Anordnung und der insoweit nicht vergleichbaren Konstruktion der Entgeltobergrenze des Paragraph 25, MRG nicht in Betracht.

[19] 5. Aus mietrechtlicher Sicht ist jede ausreichend bestimmte Wertsicherungsvereinbarung grundsätzlich zulässig (5 Ob 166/24h). Das gilt auch für die Wertanpassung des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände (vgl 5 Ob 79/19g). [19] 5. Aus mietrechtlicher Sicht ist jede ausreichend bestimmte Wertsicherungsvereinbarung grundsätzlich zulässig (5 Ob 166/24h). Das gilt auch für die Wertanpassung des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände vergleiche 5 Ob 79/19g).

[20] Im Verfahren war und ist nicht strittig, dass hier eine ausreichend bestimmte Wertsicherungsvereinbarung besteht; die Frage der relativen Nichtigkeit der konkreten Wertsicherungsklausel nach den § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ist – wie gezeigt – in diesem Verfahren nicht zu klären. [20] Im Verfahren war und ist nicht strittig, dass hier eine ausreichend bestimmte Wertsicherungsvereinbarung besteht; die Frage der relativen Nichtigkeit der konkreten Wertsicherungsklausel nach den Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG und Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG ist – wie gezeigt – in diesem Verfahren nicht zu klären.

[21] Auch dass die Antragsgegnerin die auf die Wertsicherung gestützte Erhöhung des Hauptmietzinses grundsätzlich ordnungsgemäß geltend gemacht hat, stand zu keinem Zeitpunkt in Frage. Nach der Rechtsprechung liegt eine ausreichende Geltendmachung der Wertsicherung insbesondere auch dann vor, wenn sie – wie hier – auf Basis eines höheren als des höchstzulässigen Hauptmietzinses erfolgte, weil die Geltendmachung einer Wertsicherung im höheren unzulässigen Ausmaß denotwendig eine solche im zulässigen geringeren Ausmaß einschließt (5 Ob 19/93 = RS0069706; vgl Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I² § 16 MRG Rz 124; Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht 4 § 16 MRG Rz 89). [21] Auch dass die Antragsgegnerin die auf die Wertsicherung gestützte Erhöhung des Hauptmietzinses grundsätzlich ordnungsgemäß geltend gemacht hat, stand zu keinem Zeitpunkt in Frage. Nach der Rechtsprechung liegt eine ausreichende Geltendmachung der Wertsicherung insbesondere auch dann vor, wenn sie – wie hier – auf Basis eines höheren als des höchstzulässigen Hauptmietzinses

erfolgte, weil die Geltendmachung einer Wertsicherung im höheren unzulässigen Ausmaß denkbareweise eine solche im zulässigen geringeren Ausmaß einschließt (5 Ob 19/93 = RS0069706; vergleiche Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I² Paragraph 16, MRG Rz 124; Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ Paragraph 16, MRG Rz 89).

[22] Die jeweiligen, sich aus der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung ergebenden Erhöhungsbeträge lassen sich auf Basis der Feststellungen des Erstgerichts zu den Wertsicherungserhöhungen anhand der im Verfahren unstrittigen, den jeweiligen Wertsicherungsschreiben zu entnehmenden Parametern errechnen (vgl RS0121557). [22] Die jeweiligen, sich aus der vertraglichen Wertsicherungsvereinbarung ergebenden Erhöhungsbeträge lassen sich auf Basis der Feststellungen des Erstgerichts zu den Wertsicherungserhöhungen anhand der im Verfahren unstrittigen, den jeweiligen Wertsicherungsschreiben zu entnehmenden Parametern errechnen vergleiche RS0121557).

[23] Zu prüfen bleibt daher nur noch, ob und in welchem Ausmaß der sich durch die Wertanpassung aufgrund der vertraglichen Wertsicherung erhöhte zulässige Hauptmietzins zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung die zum Zeitpunkt der Mietzinsanhebung maßgebliche gesetzliche Mietzinsobergrenze überschritten hat. In Bezug auf das Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände sind die vom Erstgericht festgestellten Überschreibungsbeträge hingegen jedenfalls um die Beträge zu reduzieren, die sich aus der Wertanpassung des gesetzlich zulässigen Entgelts zum Zeitpunkt der Entgeltvereinbarung ergeben.

[24] 6. Der vom Erstgericht festgestellte gesetzlich zulässige Hauptmietzins zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung mit Stichtag 30. 11. 2020 betrug 306,34 EUR netto und basierte auf dem Richtwert für Wien per November 2020 von 5,81 EUR pro m² und einem Zuschlag von 1,5 %.

[25] 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. 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 (Stabentheiner in GeKo Wohnrecht² § 16 MRG Rz 124 mwN). Dass sich die Richtwertbeträge des § 5 Abs 1 RichtWG nach einer solchen Bekanntgabe erhöht haben mögen (dazu BGBl II 2023/81), ist daher insofern ohne Bedeutung. [25] 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. 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 (Stabentheiner in GeKo Wohnrecht² Paragraph 16, MRG Rz 124 mwN). Dass sich die Richtwertbeträge des Paragraph 5, Absatz eins, RichtWG nach einer solchen Bekanntgabe erhöht haben mögen (dazu BGBl II 2023/81), ist daher insofern ohne Bedeutung.

[26] Im Zeitpunkt der ersten Mietzinsanhebung per 1. 1. 2022 galt für Wien nach wie vor der Richtwert von 5,81 EUR pro m² (§ 5 Abs 1 RichtWG); der gesetzlich zulässige Mietzins betrug daher unverändert 306,34 EUR netto. Bei der Feststellung der Überschreitung des zulässigen Hauptmietzins durch den im Zeitraum nach diesem Anhebungsbegehren erhöht vorgeschriebenen Hauptmietzins ist die sich aus der vertraglich vereinbarten Wertsicherung ergebende Erhöhung zufolge § 16 Abs 9 MRG – zur Gänze – nicht zu berücksichtigen. Es bleibt daher insoweit bei den schon vom Erstgericht festgestellten Beträgen. [26] Im Zeitpunkt der ersten Mietzinsanhebung per 1. 1. 2022 galt für Wien nach wie vor der Richtwert von 5,81 EUR pro m² (Paragraph 5, Absatz eins, RichtWG); der gesetzlich zulässige Mietzins betrug daher unverändert 306,34 EUR netto. Bei der Feststellung der Überschreitung des zulässigen Hauptmietzins durch den im Zeitraum nach diesem Anhebungsbegehren erhöht vorgeschriebenen Hauptmietzins ist die sich aus der vertraglich vereinbarten Wertsicherung ergebende Erhöhung zufolge Paragraph 16, Absatz 9, MRG – zur Gänze – nicht zu berücksichtigen. Es bleibt daher insoweit bei den schon vom Erstgericht festgestellten Beträgen.

[27] Im Zeitpunkt der zweiten Mietzinsanhebung per 1. 1. 2023 betrug der zulässige Richtwert für Wien 6,15 EUR pro m² (BGBl II 2022/137). Ausgehend von dem im Revisionsrekursverfahren nicht strittigen Zuschlag (1,5 %) und der Wohnfläche (52,01 m²) betrug der gesetzlich zulässige Mietzins zum Zeitpunkt der zweiten Mietzinsanhebung 324,66 EUR netto. Bei der Feststellung der Überschreitung des zulässigen Hauptmietzins durch den im Zeitraum nach diesem Anhebungsbegehren erhöht vorgeschriebenen Hauptmietzins ist die sich aus der vertraglich vereinbarten

Wertsicherung ergebende Erhöhung daher – zufolge § 16 Abs 9 MRG – nur bis zu dieser Höchstgrenze zu berücksichtigen. [27] Im Zeitpunkt der zweiten Mietzinsanhebung per 1. 1. 2023 betrug der zulässige Richtwert für Wien 6,15 EUR pro m² (BGBl II 2022/137). Ausgehend von dem im Revisionsrekursverfahren nicht strittigen Zuschlag (1,5 %) und der Wohnfläche (52,01 m²) betrug der gesetzlich zulässige Mietzins zum Zeitpunkt der zweiten Mietzinsanhebung 324,66 EUR netto. Bei der Feststellung der Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses durch den im Zeitraum nach diesem Anhebungsbegehren erhöht vorgeschriebenen Hauptmietzins ist die sich aus der vertraglich vereinbarten Wertsicherung ergebende Erhöhung daher – zufolge Paragraph 16, Absatz 9, MRG – nur bis zu dieser Höchstgrenze zu berücksichtigen.

[28] 7. Der Revisionsrekurs ist somit im Ergebnis insoweit berechtigt, als die vom Erstgericht festgestellten Überschreibungsbeträge – im Spruch ersichtlich – teilweise um Beträge zu reduzieren sind, die sich aus der Wertanpassung der gesetzlich zulässigen Entgelte ergeben.

[29] Der damit erzielte, angesichts des Ausmaßes der festgestellten Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes geringfügige Teilerfolg der Antragsgegnerin ändert nichts daran, dass in diesem Verfahren weiterhin die Antragstellerin als obsiegend anzusehen ist. Es entspricht daher der Billigkeit iSd § 37 Abs 3 Z 17 MRG, die Antragsgegnerin zum Verfahrenskostenersatz zu verpflichten. Damit hat es bei der (als solche im Rekursverfahren nicht angegriffenen) Kostenentscheidung des Erstgerichts ebenso zu bleiben wie bei jener des Rekursgerichts. [29] Der damit erzielte, angesichts des Ausmaßes der festgestellten Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes geringfügige Teilerfolg der Antragsgegnerin ändert nichts daran, dass in diesem Verfahren weiterhin die Antragstellerin als obsiegend anzusehen ist. Es entspricht daher der Billigkeit iSd Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG, die Antragsgegnerin zum Verfahrenskostenersatz zu verpflichten. Damit hat es bei der (als solche im Rekursverfahren nicht angegriffenen) Kostenentscheidung des Erstgerichts ebenso zu bleiben wie bei jener des Rekursgerichts.

[30] Die gleichen Erwägungen zum Verfahrenserfolg gelten auch für das Revisionsrekursverfahren. Dessen Gegenstand war nämlich gemäß der Anfechtungserklärung und den Rechtsmittelanträgen – ungeachtet der inhaltlichen Beschränkung der Ausführungen auf die Wertsicherungsvereinbarung und die von deren Wirksamkeit abhängigen Überschreibungsbeträge – zweifelsfrei der gesamte Gegenstand der Verfahren erster und zweiter Instanz. Die Antragsgegnerin blieb daher auch im Revisionsrekursverfahren weit überwiegend erfolglos. Es entspricht daher der Billigkeit, sie zum Ersatz der Kosten der Revisionsrekursbeantwortung der Antragstellerin zu verpflichten.

Textnummer

E146507

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00058.25B.1218.000

Im RIS seit

29.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

08.04.2026

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