

TE OGH 2025/12/18 50b78/25v

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 Außerstreitsachen des Antragstellers E*, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegnerin S*, vertreten durch die Rudeck-Schlager Rechtsanwalts KG in Wien, wegen § 16 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. März 2025, GZ 39 R 244/24g-15, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 4. Oktober 2024, GZ 61 MSch 3/24f-9, 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 Außerstreitsachen des Antragstellers E*, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Wieger, Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegnerin S*, vertreten durch die Rudeck-Schlager Rechtsanwalts KG in Wien, wegen Paragraph 16, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. März 2025, GZ 39 R 244/24g-15, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 4. Oktober 2024, GZ 61 MSch 3/24f-9, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin binnen 14 Tagen die mit 402,86 EUR (darin 67,14 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller ist aufgrund des unbefristeten Mietvertrags vom 8. 1. 2002 (seit 1. 4. 2016 alleiniger) Hauptmieter einer Wohnung in einem Haus der Antragsgegnerin in W*. Mit seinem Antrag an die Schlichtungsstelle vom 6. 8. 2023 beehrte er zuletzt für den Zeitraum ab 1. 4. 2016 die Feststellung der sich aus den von der Antragsgegnerin unter Berufung auf die vertragliche Wertsicherung des Hauptmietzinses vorgenommenen Anhebungen ergebende Teilunwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses und die Feststellung, in welchem Ausmaß durch die monatlichen Mietzinsvorschreibungen das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden sei. Weiters beehrte der Antragsteller, die Antragsgegnerin zur Rückzahlung der festgestellten Überschreibungsbeträge zu verpflichten. Die Wertsicherungsklausel sei unwirksam iSd § 6 Abs 3, § 6 Abs 2 Z 4 und § 6 Abs 1 Z 5 KSchG sowie

gröblich benachteiligend. [1] Der Antragsteller ist aufgrund des unbefristeten Mietvertrags vom 8. 1. 2002 (seit 1. 4. 2016 alleiniger) Hauptmieter einer Wohnung in einem Haus der Antragsgegnerin in W*. Mit seinem Antrag an die Schlichtungsstelle vom 6. 8. 2023 begehrte er zuletzt für den Zeitraum ab 1. 4. 2016 die Feststellung der sich aus den von der Antragsgegnerin unter Berufung auf die vertragliche Wertsicherung des Hauptmietzinses vorgenommenen Anhebungen ergebende Teilunwirksamkeit des erhöhten Hauptmietzinses und die Feststellung, in welchem Ausmaß durch die monatlichen Mietzinsvorschreibungen das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten worden sei. Weiters begehrte der Antragsteller, die Antragsgegnerin zur Rückzahlung der festgestellten Überschreibungsbeträge zu verpflichten. Die Wertsicherungsklausel sei unwirksam iSd Paragraph 6, Absatz 3,, Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4 und Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG sowie gröblich benachteiligend.

[2] Das Erstgericht stellte mit seinem Sachbeschluss die Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses von April 2016 bis Februar 2024 insoweit fest, als dieser den im Mietvertrag vom 8. 1. 2002 vereinbarten Betrag von monatlich 129,92 EUR netto übersteigt. Die Wertsicherungsklausel sei intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. Da die Mietzinsanhebungen ohne jede gesetzliche oder vertragliche Grundlage erfolgt seien, kämen die Präklusionsregelungen nicht zur Anwendung. [2] Das Erstgericht stellte mit seinem Sachbeschluss die Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses von April 2016 bis Februar 2024 insoweit fest, als dieser den im Mietvertrag vom 8. 1. 2002 vereinbarten Betrag von monatlich 129,92 EUR netto übersteigt. Die Wertsicherungsklausel sei intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Da die Mietzinsanhebungen ohne jede gesetzliche oder vertragliche Grundlage erfolgt seien, kämen die Präklusionsregelungen nicht zur Anwendung.

[3] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und änderte die Entscheidung des Erstgerichts in eine gänzliche Antragsabweisung ab. Es erachtete die Wertsicherungsklausel als transparent. Das MRG enthalte eine einzige Wertsicherungsregelung, jene des § 16 Abs 6 MRG, die aufgrund des Verweises in § 15a Abs 3 MRG auch für eine – so wie hier vorliegende – Wohnung der Ausstattungskategorie A zur Anwendung gelange. Da es sich bei § 16 Abs 6 MRG um eine gesetzliche Valorisierungsregelung handle, könne diese weder gesetzwidrig noch gröblich benachteiligend sein. [3] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und änderte die Entscheidung des Erstgerichts in eine gänzliche Antragsabweisung ab. Es erachtete die Wertsicherungsklausel als transparent. Das MRG enthalte eine einzige Wertsicherungsregelung, jene des Paragraph 16, Absatz 6, MRG, die aufgrund des Verweises in Paragraph 15 a, Absatz 3, MRG auch für eine – so wie hier vorliegende – Wohnung der Ausstattungskategorie A zur Anwendung gelange. Da es sich bei Paragraph 16, Absatz 6, MRG um eine gesetzliche Valorisierungsregelung handle, könne diese weder gesetzwidrig noch gröblich benachteiligend sein.

[4] Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zu, weil zum Thema der Gültigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen mehrere Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs in Verbandsprozessen vorliegen, die in der Lehre teils kritisch gesehen werden, während eine höchstgerichtliche Entscheidung im Individualprozess noch nicht vorliege.

Rechtliche Beurteilung

[5] Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers, der – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) – nicht zulässig ist. [5] Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers, der – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) – nicht zulässig ist.

[6] 1. Nicht strittig ist, dass die Wohnung der Ausstattungskategorie A zuzuordnen ist und der im Mietvertrag vereinbarte Hauptmietzins dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zulässigen Kategorie A-Mietzins entspricht.

[7] 2. Der Fachsenat hat in seiner Entscheidung zu 5 Ob 166/24h mit ausführlicher Begründung dargelegt, 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. Dabei hat der Außerstreitrichter als (Vor-)Frage zwar zu prüfen, ob eine ausreichend bestimmte und damit aus mietrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässige Wertsicherungsvereinbarung vorliegt. Ist das der Fall, ist im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG zu klären, ob für den Zinstermin (die Zinstermine), zu dem (denen) das (die) Erhöhungsbegehren wirksam wurde(n), der erhöhte Hauptmietzins den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen über die Mietzinsbildung entspricht. [7] 2. Der Fachsenat hat in seiner Entscheidung zu 5 Ob 166/24h mit ausführlicher Begründung dargelegt, 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. Dabei hat der Außerstreitrichter als (Vor-)Frage zwar zu prüfen, ob eine ausreichend bestimmte und damit aus mietrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässige Wertsicherungsvereinbarung vorliegt. Ist das der Fall, ist im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG zu klären, ob für den Zinstermin (die Zinstermine), zu dem (denen) das (die) Erhöhungsbegehren wirksam wurde(n), der erhöhte Hauptmietzins den zwingenden gesetzlichen Bestimmungen über die Mietzinsbildung entspricht.

[8] 1.1. Eine – wie hier vorliegende – Vereinbarung der Wertsicherung des Hauptmietzinses durch Verweis auf die Indexregelung des MRG (§ 16 Abs 6 MRG), die aufgrund des in § 15a Abs 3 MRG enthaltenen Verweises auch auf Kategorie A-Zinse anzuwenden ist, ist – ebenso wie eine Vereinbarung der Wertsicherung des Richtwertmietzinses unter Bezugnahme auf § 5 RichtWG, der ebenfalls an den Verbraucherpreisindex anknüpft (zu § 5 RichtwertG vgl 5 Ob 166/24h; 5 Ob 110/24y je mwN) – ausreichend bestimmt. Ob darüber hinaus ihr Zustandekommen oder Inhalt im Einzelfall den allgemein-bürgerlichen Vorschriften entspricht, ist nicht in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG zu klären. [8] 1.1. Eine – wie hier vorliegende – Vereinbarung der Wertsicherung des Hauptmietzinses durch Verweis auf die Indexregelung des MRG (Paragraph 16, Absatz 6, MRG), die aufgrund des in Paragraph 15 a, Absatz 3, MRG enthaltenen Verweises auch auf Kategorie A-Zinse anzuwenden ist, ist – ebenso wie eine Vereinbarung der Wertsicherung des Richtwertmietzinses unter Bezugnahme auf Paragraph 5, RichtWG, der ebenfalls an den Verbraucherpreisindex anknüpft (zu Paragraph 5, RichtwertG vergleiche 5 Ob 166/24h; 5 Ob 110/24y je mwN) – ausreichend bestimmt. Ob darüber hinaus ihr Zustandekommen oder Inhalt im Einzelfall den allgemein-bürgerlichen Vorschriften entspricht, ist nicht in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG zu klären.

[9] 1.2. Die im Revisionsrekurs als erheblich relevierten Rechtsfragen, ob die im Mietvertrag vom Jänner 2002 enthaltene Wertsicherungsvereinbarung gegen § 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 KSchG bzw gegen § 879 Abs 3 ABGB verstoße, unterliegen nicht der Kognitionsbefugnis des Außerstreitrichters in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 Abs 8 und Abs 9 MRG. [9] 1.2. Die im Revisionsrekurs als erheblich relevierten Rechtsfragen, ob die im Mietvertrag vom Jänner 2002 enthaltene Wertsicherungsvereinbarung gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5 und Absatz 2, Ziffer 4, KSchG bzw gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB verstoße, unterliegen nicht der Kognitionsbefugnis des Außerstreitrichters in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 8 und Absatz 9, MRG.

[10] 1.3. Die erstmals im Revisionsrekurs ins Treffen geführte Behauptung, die Wertsicherungsschreiben würden nicht die Kriterien des § 16 Abs 9 MRG erfüllen, verstößt gegen das im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltende Neuerungsverbot (RS0070485; RS0070471) und ist daher unbeachtlich. [10] 1.3. Die erstmals im Revisionsrekurs ins Treffen geführte Behauptung, die Wertsicherungsschreiben würden nicht die Kriterien des Paragraph 16, Absatz 9, MRG erfüllen, verstößt gegen das im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren geltende Neuerungsverbot (RS0070485; RS0070471) und ist daher unbeachtlich.

[11] 2. Bei der Frist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG handelt es sich um eine Präklusivfrist, deren Versäumen zum Rechtsverlust führt (vgl RS0034591; RS0020748), was bei Aktenkundigkeit von Amts wegen wahrzunehmen ist (RS0112180 [T2]). Der ungenutzte Fristablauf bewirkt im Ergebnis die Sanierung teilnichtiger, das erlaubte Zinsausmaß überschreitender Mietzinsvereinbarungen (RS0083814 [T2]). Das gilt kraft des gesetzlichen Verweises in § 16 Abs 9 MRG auch für eine allenfalls unzulässige Erhöhung des Hauptmietzinses durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung, sodass eine möglicherweise durch die Zinserhöhung bewirkte Teilunwirksamkeit durch den Ablauf der dreijährigen Präklusivfrist saniert ist. [11] 2. Bei der Frist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG handelt es sich um eine Präklusivfrist, deren Versäumen zum Rechtsverlust führt vergleiche RS0034591; RS0020748), was bei Aktenkundigkeit von Amts wegen wahrzunehmen ist (RS0112180 [T2]). Der ungenutzte Fristablauf bewirkt im Ergebnis die Sanierung teilnichtiger, das erlaubte Zinsausmaß überschreitender Mietzinsvereinbarungen (RS0083814 [T2]). Das gilt kraft des gesetzlichen Verweises in Paragraph 16, Absatz 9, MRG auch für eine allenfalls unzulässige Erhöhung des Hauptmietzinses durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung, sodass eine möglicherweise durch die Zinserhöhung bewirkte Teilunwirksamkeit durch den Ablauf der dreijährigen Präklusivfrist saniert ist.

[12] Die Anhebung des Mietzinses unter Anwendung der vereinbarten Wertsicherungsklausel ab 1. 5. 2014 auf 168,93 EUR und ab 1. 3. 2018 auf 177,30 EUR hat der Antragsteller nicht fristgerecht bekämpft, sodass eine dadurch

bewirkte allfällige Unwirksamkeit jedenfalls saniert wäre. Im Übrigen macht der Antragsteller auch gar nicht geltend, dass der unter Anwendung der im Mietvertrag vereinbarten Wertsicherung erhöhte Hauptmietzins zu den jeweils maßgeblichen Zeitpunkten (teil-)unwirksam wäre.

[13] 3. Soweit der Antragsteller die Kostenentscheidung des Rekursgerichts in Zweifel zieht, ist ihm entgegenzuhalten, dass Fragen der Kostenentscheidung des Verfahrens zweiter Instanz grundsätzlich nicht an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden können (§ 62 Abs 2 Z 1 AußStrG; RS0044233). [13] 3. Soweit der Antragsteller die Kostenentscheidung des Rekursgerichts in Zweifel zieht, ist ihm entgegenzuhalten, dass Fragen der Kostenentscheidung des Verfahrens zweiter Instanz grundsätzlich nicht an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden können (Paragraph 62, Absatz 2, Ziffer eins, AußStrG; RS0044233).

[14] 4. Zusammenfassend ist der Revisionsrekurs daher zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (§ 71 Abs 3 AußStrG). [14] 4. Zusammenfassend ist der Revisionsrekurs daher zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[15] 5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Es entspricht daher der Billigkeit, ihr die Kosten ihrer Rechtsmittelbeantwortung zuzusprechen (RS0122294 [T2]). [15] 5. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Antragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen. Es entspricht daher der Billigkeit, ihr die Kosten ihrer Rechtsmittelbeantwortung zuzusprechen (RS0122294 [T2]).

Textnummer

E146475

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00078.25V.1218.000

Im RIS seit

28.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

15.05.2026

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