

# RS OGH 2025/10/30 5Ob67/21w; 6Ob240/22w; 5Ob144/25z

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.10.2025

## Norm

### MRG §45

1. MRG § 45 heute
2. MRG § 45 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. MRG § 45 gültig von 01.01.2002 bis 30.09.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2001
4. MRG § 45 gültig von 01.01.2002 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 98/2001
5. MRG § 45 gültig von 01.07.2000 bis 31.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000
6. MRG § 45 gültig von 01.09.1999 bis 30.06.2000 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 147/1999
7. MRG § 45 gültig von 01.03.1994 bis 31.08.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 800/1993
8. MRG § 45 gültig von 01.01.1986 bis 28.02.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 559/1985

## Rechtssatz

§ 45 Abs 1 MRG räumt dem Vermieter ein Gestaltungsrecht ein, das ihn bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nach dieser Gesetzesstelle berechtigt, ein Begehren auf Anhebung immer dann zu stellen, wenn eine Valorisierung (deren Kundmachung mit Verordnung des Bundesministeriums für Justiz) zu einer Erhöhung der in § 45 Abs 1 MRG genannten Beträge führt, auch wenn im Mietvertrag keine Wertsicherung vereinbart wurde und bereits ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aF eingehoben wird. Paragraph 45, Absatz eins, MRG räumt dem Vermieter ein Gestaltungsrecht ein, das ihn bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nach dieser Gesetzesstelle berechtigt, ein Begehren auf Anhebung immer dann zu stellen, wenn eine Valorisierung (deren Kundmachung mit Verordnung des Bundesministeriums für Justiz) zu einer Erhöhung der in Paragraph 45, Absatz eins, MRG genannten Beträge führt, auch wenn im Mietvertrag keine Wertsicherung vereinbart wurde und bereits ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aF eingehoben wird.

## Entscheidungstexte

- RS0133651">5 Ob 67/21w  
Entscheidungstext OGH 27.05.2021 5 Ob 67/21w
- RS0133651">6 Ob 240/22w  
Entscheidungstext OGH 17.02.2023 6 Ob 240/22w  
Vgl; Beisatz: Hier: Eine bei der Berechnung des Anhebungsbegehrens allenfalls herangezogene unrichtige Kategorie des Bestandobjekts ist von der Präklusionswirkung des § 45 Abs 1 MRG umfasst. (T1)
- RS0133651">5 Ob 144/25z  
Entscheidungstext OGH Ordentliche Erledigung (Sachentscheidung) 30.10.2025 5 Ob 144/25z  
Beisatz: Die mit der WRN 2006 eingeführte Präklusionsregelung des § 45 Abs 1 letzter Satz iVm § 16 Abs 8 MRG bezieht sich nur auf das konkrete, die Präklusivfrist auslösende Anhebungsbegehren und den dort genannten erhöhten Hauptmietzinsbetrag. Mangels fristgerechter Anfechtung ist dieser Betrag ab diesem Zeitpunkt – selbst im Fall einer unrichtigen Kategorieeinstufung – der der Höhe nach dann geschuldete Hauptmietzins. Die Grundlagen für diese Erhöhung sind hingegen (wie auch ein selbständiger Antrag auf Feststellung der Urkategorie) nicht von der Präklusionswirkung erfasst. Im Fall eines nachfolgenden Anhebungsbegehrens nach § 45 Abs 1 MRG wegen kundgemachter Valorisierung der Kategoriebeiträge kann daher die unrichtige Kategorieeinstufung vom Hauptmieter selbst dann innerhalb der Präklusionsfrist noch geltend gemacht werden, wenn er dies bei einem zuvor übermittelten Anhebungsschreiben nicht getan haben sollte. Insoweit ist die rechtliche Situation derjenigen bei Überprüfung von aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung erhöhten Hauptmietzinsen nach § 16 Abs 9 letzter Satz MRG vergleichbar. (T2)

## European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:RS0133651

## Im RIS seit

14.07.2021

## Zuletzt aktualisiert am

02.03.2026

**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](http://www.jusline.at)