

TE OGH 2026/1/29 5Ob75/25b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.01.2026

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 des Antragstellers HG*, vertreten durch Mag. Dr. Gerald Scholz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Stadt *, vertreten durch Mag. Stefan Hotz, Rechtsanwalt in Wien, sowie sämtliche weiteren Mieter des Hauses *, wegen § 37 Abs 1 Z 9 und Z 12 MRG iVm §§ 17, 21 bis 24 MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Jänner 2025, GZ 40 R 91/24i-61, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses des Rekursgerichts vom 14. Februar 2025, GZ 40 R 91/24i-62, 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 des Antragstellers HG*, vertreten durch Mag. Dr. Gerald Scholz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin Stadt *, vertreten durch Mag. Stefan Hotz, Rechtsanwalt in Wien, sowie sämtliche weiteren Mieter des Hauses *, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9 und Ziffer 12, MRG in Verbindung mit Paragraphen 17, 21 bis 24 MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Jänner 2025, GZ 40 R 91/24i-61, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses des Rekursgerichts vom 14. Februar 2025, GZ 40 R 91/24i-62, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

I. Die Eingabe des Antragstellers vom 30. Mai 2025 wird zurückgewiesen.römisch eins. Die Eingabe des Antragstellers vom 30. Mai 2025 wird zurückgewiesen.

II. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.römisch zwei. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] I. Jeder Partei steht (auch) im Außerstreitverfahren nur eine einzige Rechtsmittelschrift oder Rechtsmittelgegenschrift zu; Nachträge oder Ergänzungen sind unzulässig (RS0007007 [T22]; RS0041666). Die Eingabe des Antragstellers vom 30. 5. 2025, die er persönlich nach Erhebung des außerordentlichen Revisionsrekurses eingebracht und als „Urkundenbeibringung“ bezeichnet hat, ist daher zurückzuweisen (RS0007007 [T11]; RS0100170 [T2]). römisch eins. Jeder Partei steht (auch) im Außerstreitverfahren nur eine einzige Rechtsmittelschrift oder

Rechtsmittelgegenschrift zu; Nachträge oder Ergänzungen sind unzulässig (RS0007007 [T22]; RS0041666). Die Eingabe des Antragstellers vom 30. 5. 2025, die er persönlich nach Erhebung des außerordentlichen Revisionsrekurses eingebracht und als „Urkundenbeibringung“ bezeichnet hat, ist daher zurückzuweisen (RS0007007 [T11]; RS0100170 [T2]).

[2] Die Einleitung eines Verbesserungsverfahrens wegen der fehlenden Unterfertigung durch einen Rechtsanwalt erübrigt sich in diesem Fall (RS0005946).

[3] II. Der Antragsteller ist Mieter einer Wohnung in Wien, die Antragsgegnerin ist die Vermieterin. römisch zwei. Der Antragsteller ist Mieter einer Wohnung in Wien, die Antragsgegnerin ist die Vermieterin.

[4] Gegenstand des Verfahrens sind mehrere, vom Antragsteller mit dem Ziel der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 2014 gestellte Anträge (§ 37 Abs 1 Z 9 und Z 12 MRG iVm §§ 17, 21 bis 24 MRG). Gegenstand des Verfahrens sind mehrere, vom Antragsteller mit dem Ziel der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung 2014 gestellte Anträge (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 9 und Ziffer 12, MRG in Verbindung mit Paragraphen 17, 21 bis 24 MRG).

[5] Das Erstgericht wies diese Anträge zum Teil ab und zum Teil zurück.

[6] Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge und bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts mit der Maßgabe, dass der Sachantrag in zwei weiteren Positionen zurück- und nicht abzuweisen sei. Das Rekursgericht bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[7] Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf; dieser ist daher zurückzuweisen. Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf; dieser ist daher zurückzuweisen.

[8] 1. In den in § 37 Abs 1 MRG genannten außerstreitigen Verfahren ist die Vorschaltung der Schlichtungsstelle eine zwingende Verfahrensvoraussetzung für die Befassung der Gerichte (§ 39 Abs 1 MRG). Wurde die Schlichtungsstelle mit der „Sache“ nicht befasst, liegt eine Unzulässigkeit des (außerstreitigen) Rechtswegs vor. 1. In den in Paragraph 37, Absatz eins, MRG genannten außerstreitigen Verfahren ist die Vorschaltung der Schlichtungsstelle eine zwingende Verfahrensvoraussetzung für die Befassung der Gerichte (Paragraph 39, Absatz eins, MRG). Wurde die Schlichtungsstelle mit der „Sache“ nicht befasst, liegt eine Unzulässigkeit des (außerstreitigen) Rechtswegs vor.

[9] Identität der „Sache“ liegt dann vor, wenn sowohl der Sachantrag als auch der rechtserzeugende Sachverhalt ident sind. Der bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag kann daher bei Gericht nicht mehr geändert oder erweitert werden. Dabei ist nicht nur die Änderung oder Erweiterung des Begehrens selbst, sondern auch eine Änderung oder Erweiterung des vor der Schlichtungsstelle vorgebrachten anspruchsbegründenden Sachverhalts vor Gericht unzulässig. Das gilt insbesondere für einen Antrag, einzelne Betriebskostenpositionen zu überprüfen. Damit kommt eine Manuduktion, die auf eine Erweiterung des Antrags gegenüber dem Schlichtungsstellenverfahren gerichtet ist, im gerichtlichen Verfahren nicht in Betracht (5 Ob 189/12y mwN; vgl auch 5 Ob 126/05y). Identität der „Sache“ liegt dann vor, wenn sowohl der Sachantrag als auch der rechtserzeugende Sachverhalt ident sind. Der bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag kann daher bei Gericht nicht mehr geändert oder erweitert werden. Dabei ist nicht nur die Änderung oder Erweiterung des Begehrens selbst, sondern auch eine Änderung oder Erweiterung des vor der Schlichtungsstelle vorgebrachten anspruchsbegründenden Sachverhalts vor Gericht unzulässig. Das gilt insbesondere für einen Antrag, einzelne Betriebskostenpositionen zu überprüfen. Damit kommt eine Manuduktion, die auf eine Erweiterung des Antrags gegenüber dem Schlichtungsstellenverfahren gerichtet ist, im gerichtlichen Verfahren nicht in Betracht (5 Ob 189/12y mwN; vergleiche auch 5 Ob 126/05y).

[10] Die Auslegung des Vorbringens und der Sachanträge ist nach den Umständen des Einzelfalls vorzunehmen, sodass sich insoweit eine iSd § 62 Abs 1 AußStrG erhebliche Rechtsfrage in der Regel nicht stellt (RS0042828; vgl auch RS0044273). Das gilt insbesondere für die Beurteilung, ob die im gerichtlichen Verfahren vorgebrachten anspruchsbegründenden Tatsachen von jenen im Antrag vor der Schlichtungsstelle soweit abweichen, dass nicht mehr von derselben „Sache“ gesprochen werden kann (5 Ob 195/19s). Im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG erheblich wäre diese Frage nur dann, wenn dem Rekursgericht eine aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung

unterlaufen wäre (vgl RS0042828 [T7, T11, T31]; RS0044273 [T53]). Die Auslegung des Vorbringens und der Sachanträge ist nach den Umständen des Einzelfalls vorzunehmen, sodass sich insoweit eine iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG erhebliche Rechtsfrage in der Regel nicht stellt (RS0042828; vergleiche auch RS0044273). Das gilt insbesondere für die Beurteilung, ob die im gerichtlichen Verfahren vorgebrachten anspruchsbegründenden Tatsachen von jenen im Antrag vor der Schlichtungsstelle soweit abweichen, dass nicht mehr von derselben „Sache“ gesprochen werden kann (5 Ob 195/19s). Im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG erheblich wäre diese Frage nur dann, wenn dem Rekursgericht eine aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung unterlaufen wäre vergleiche RS0042828 [T7, T11, T31]; RS0044273 [T53]).

[11] 2. Im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ist die Amtswegigkeit eingeschränkt. Die Verpflichtung zur amtswegigen Prüfung des Sachverhalts endet dort, wo ein Vorbringen der Parteien nicht vorliegt und Anhaltspunkte für eine weitere Aufklärungsbedürftigkeit fehlen. Die Parteien trifft in diesem Sinn zwar keine förmliche Beweislast, aber doch eine qualifizierte Behauptungspflicht.

[12] Die Beschränkung der Pflicht des Gerichts zur amtswegigen Prüfung des Sachverhalts auf das von der Partei erhobene Sachvorbringen gilt besonders in Verfahren, in denen Abrechnungen oder Kostenpositionen zu überprüfen sind. Im Verfahren zur Prüfung der Jahresabrechnung der Bewirtschaftungskosten nach § 37 Abs 3 Z 12 MRG bezieht sich die Amtswegigkeit demnach nur auf die Abrechnungspositionen, deren Richtigkeit der antragstellende Mieter bestreitet. Es bedarf daher eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Verrechnung welcher Position in welchem Ausmaß zu Unrecht erfolgt sein soll (5 Ob 27/21p mwN). Die Beschränkung der Pflicht des Gerichts zur amtswegigen Prüfung des Sachverhalts auf das von der Partei erhobene Sachvorbringen gilt besonders in Verfahren, in denen Abrechnungen oder Kostenpositionen zu überprüfen sind. Im Verfahren zur Prüfung der Jahresabrechnung der Bewirtschaftungskosten nach Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 12, MRG bezieht sich die Amtswegigkeit demnach nur auf die Abrechnungspositionen, deren Richtigkeit der antragstellende Mieter bestreitet. Es bedarf daher eines konkreten Vorbringens, aus welchen Gründen die Verrechnung welcher Position in welchem Ausmaß zu Unrecht erfolgt sein soll (5 Ob 27/21p mwN).

[13] 3. Der Antragsteller vermag in seinem Revisionsrekurs nicht aufzuzeigen, dass dem Rekursgericht in diesen Zusammenhängen eine aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung unterlaufen ist. Genau genommen unternimmt er nicht einmal den Versuch und setzt sich mit den Ausführungen des Rekursgerichts zur Beschränkung des Verfahrensgegenstands und Prüfungsumfangs im Wesentlichen gar nicht inhaltlich auseinander.

[14] Die Berechtigung seines Revisionsrekurses begründet der Antragsteller vielmehr in erster Linie mit der schon in seinem Rekurs behaupteten Verletzung der Manuduktionspflicht.

[15] Das Rekursgericht hat diesen und andere Verfahrensmängel – entgegen der Behauptung des Antragstellers mit ausführlicher Begründung – verneint. Auch im (wohnrechtlichen) Außerstreitverfahren gilt der Grundsatz, dass Verfahrensmängel erster Instanz, die der Rekurswerber nicht gerügt oder das Rekursgericht verneint hat, im Revisionsrekursverfahren nicht mehr geltend gemacht werden können (RS0070509; RS0050037; RS0030748; RS0043919 [T1]). Diese Rechtsmittelbeschränkung kann nicht dadurch umgangen werden, dass das unerwünschte Ergebnis als Mangel des Rekursverfahrens oder unrichtige rechtliche Beurteilung releviert wird.

[16] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E146754

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0050OB00075.25B.0129.000

Im RIS seit

04.03.2026

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