

TE OGH 2026/1/29 50b93/25z

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 B*, vertreten durch Mag. Elke Hanel-Torsch, Mietervereinigung Österreichs, *, gegen die B*, vertreten durch Dr. Wilhelm Garzon, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 6 WGG iVm § 14 WGG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. Februar 2025, GZ 39 R 171/24x-30, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 28. April 2025, GZ 39 R 171/24x-33, 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 B*, vertreten durch Mag. Elke Hanel-Torsch, Mietervereinigung Österreichs, *, gegen die B*, vertreten durch Dr. Wilhelm Garzon, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG in Verbindung mit Paragraph 14, WGG über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. Februar 2025, GZ 39 R 171/24x-30, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 28. April 2025, GZ 39 R 171/24x-33, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsgegnerin, die bis 2001 eine gemeinnützige Bauvereinigung im Sinne des WGG war, errichtete eine Wohnhausanlage in Wien, deren Erstbezug 1975 erfolgte. Der Antragsteller schloss am 1. 1. 2002 mit der Antragsgegnerin einen Mietvertrag über eine 130 m2 große Wohnung in dieser Wohnhausanlage. Bei der Anmietung leistete er einen Baukostenbeitrag von 10.533,71 EUR.

[2] Zur Aufbringung der Herstellungskosten nahm die Antragsgegnerin ein Kapitalmarktdarlehen bei der Z* in der Höhe von 1.263.126,53 EUR, ein Landes-Wohnbauförderungsdarlehen in der Höhe von 1.459.510,33 EUR und ein Bundesdarlehen in der Höhe von 1.068.290,66 EUR auf. Die Laufzeit des Bundesdarlehens, in das ein Bankinstitut eingetreten ist, endet 2026.

[3] Das Kapitalmarktdarlehen und das Landes-Wohnbauförderungsdarlehen wurden beide in ein Darlehen bei der E* B* konvertiert, das zum 30. 9. 2004 vollständig getilgt wurde. Für dieses Darlehen wurde dem Antragsteller zuletzt ein Betrag von 310,75 EUR abzüglich einer Subjektstundungsreduktion von 47,40 EUR vorgeschrieben. Nach der vollständigen Tilgung des Darlehens wurde dem Antragsteller, so wie auch den übrigen Mietern, die Darlehensrate abzüglich des Stundungsbetrags weiterhin als Subjektstundungsrückzahlung zuletzt in der Höhe von 306,40 EUR vorgeschrieben. Im April 2016 war die Stundung zur Gänze rückgeführt. Die Antragsgegnerin schreibt diesen Betrag seitdem unter dem Posten „kostendeckende Miete“ vor.

[4] Der Antragsteller begehrte die Feststellung, in welchem Ausmaß die Vorschreibungen des laufenden monatlichen reinen Nutzungsentgelts (noch gegenständlich: die „Subjektstundungsrückzahlung“) unter Berücksichtigung der geleisteten Einmalzahlungen sowie der diesbezüglichen Vereinbarungen das gesetzlich zulässige Zinsausmaß überschritten hätten und daher teilunwirksam bzw gesetzlich unzulässig seien.

[5] Das Erstgericht sprach aus, in welchem Zeitraum und in welcher Höhe die Antragsgegnerin das zulässige Nutzungsentgelt überschritten habe. Die Vorschreibung der „Subjektstundungsrückzahlung“ sei unzulässig gewesen.

[6] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und wies den Antrag des Antragstellers ab. Sowohl nach der Rechtslage des WGG 1940 als auch nach § 14 Abs 7 WGG 1979 durften die Annuitäten hinsichtlich der bereits getilgten Fremdmittel in bisheriger Höhe weiterhin vorgeschrieben werden, weil das Bundesdarlehen noch mit einer Laufzeit bis 2026 aushafte. Das Rekursgericht bewertete den Wert des Entscheidungsgegenstands mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und wies den Antrag des Antragstellers ab. Sowohl nach der Rechtslage des WGG 1940 als auch nach Paragraph 14, Absatz 7, WGG 1979 durften die Annuitäten hinsichtlich der bereits getilgten Fremdmittel in bisheriger Höhe weiterhin vorgeschrieben werden, weil das Bundesdarlehen noch mit einer Laufzeit bis 2026 aushafte. Das Rekursgericht bewertete den Wert des Entscheidungsgegenstands mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[7] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers, in dem er keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG aufzeigen kann: Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers, in dem er keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufzeigen kann:

[8] 1. Der Antragsteller geht von der Anwendung des WGG 1979 aus, weil die Parteien im Punkt II. des Mietvertrags eine Entgeltkalkulation nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 8. 3. 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der jeweils geltenden Fassung vereinbart hätten. Es sei daher die aktuelle Rechtslage und insbesondere § 14 Abs 7 und Abs 7a WGG 1979 anzuwenden. Damit kann der Antragsteller schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage aufzeigen, weil das Rekursgericht ohnedies davon ausgegangen ist, dass die Vorschreibung von Auslaufannuitäten auch nach § 14 Abs 7 WGG 1979 zulässig ist, und den Sachverhalt daher auch nach dieser Bestimmung geprüft hat. Nach der Verwendungsregel des § 14 Abs 7 Z 1 und 2 WGG sind Beträge, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung verwendet werden, zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel und Darlehen aus öffentlichen Mitteln heranzuziehen (vgl 5 Ob 92/20w [Rz 7 f]). 1. Der Antragsteller geht von der Anwendung des WGG 1979 aus, weil die Parteien im Punkt römisch zwei. des Mietvertrags eine Entgeltkalkulation nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 8. 3. 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen in der jeweils geltenden Fassung vereinbart hätten. Es sei daher die aktuelle Rechtslage und insbesondere Paragraph 14, Absatz 7 und Absatz 7 a, WGG 1979 anzuwenden. Damit kann der Antragsteller schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage aufzeigen, weil das Rekursgericht ohnedies davon ausgegangen ist, dass die Vorschreibung von Auslaufannuitäten auch nach Paragraph 14, Absatz 7, WGG 1979 zulässig ist, und den Sachverhalt daher auch nach dieser Bestimmung geprüft hat. Nach der Verwendungsregel des Paragraph 14, Absatz 7, Ziffer eins und 2 WGG sind Beträge, die nicht mehr zur Verzinsung und Tilgung verwendet werden, zur verstärkten Tilgung anderer noch aushaftender Fremdmittel und Darlehen aus öffentlichen Mitteln heranzuziehen vergleiche 5 Ob 92/20w [Rz 7 f]).

[9] 2. Mit der Begründung des Rekursgerichts dazu und dessen Ausführungen, dass die in der durch die WRN 1999 (BGBl I 1999/147) eingeführten Bestimmung des § 14 Abs 7a WGG angeordnete Begrenzung der

Entgeltbestandteile des § 14 Abs 7 iVm § 14 Abs 1 Z 1 bis 3 WGG mit dem dort genannten (valorisierten) Betrag erst nach vollständiger Tilgung und einer etwaigen Zuführung zur verstärkten Tilgung der durch Eigenmittelvorlage finanzierten Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten iSd § 14 Abs 7 WGG zum Tragen kommt (dazu Schinnagl/Puhr in GeKo III §§ 13, 14 WGG Rz 112 [Stand 1. 6. 2023, rdb.at]), setzt sich der Antragsteller nicht auseinander, sodass er schon insoweit scheitern muss (RS0043605). 2. Mit der Begründung des Rekursgerichts dazu und dessen Ausführungen, dass die in der durch die WRN 1999 (BGBl I 1999/147) eingeführten Bestimmung des Paragraph 14, Absatz 7 a, WGG angeordnete Begrenzung der Entgeltbestandteile des Paragraph 14, Absatz 7, in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins bis 3 WGG mit dem dort genannten (valorisierten) Betrag erst nach vollständiger Tilgung und einer etwaigen Zuführung zur verstärkten Tilgung der durch Eigenmittelvorlage finanzierten Erhaltungs- und/oder Verbesserungsarbeiten iSd Paragraph 14, Absatz 7, WGG zum Tragen kommt (dazu Schinnagl/Puhr in GeKo römisch drei Paragraphen 13, 14, WGG Rz 112 [Stand 1. 6. 2023, rdb.at]), setzt sich der Antragsteller nicht auseinander, sodass er schon insoweit scheitern muss (RS0043605).

[10] 3. Der Antragsteller bestreitet nicht, dass die Antragsgegnerin einen Teil des Kapitalmarktdarlehens (Tilgung und Zinsen) gestundet hat. Er behauptet auch nicht, dass die Antragsgegnerin ihm Kosten vorgeschrieben habe, die ihr tatsächlich nicht entstanden seien. Auf die Begründung des Rekursgerichts, der unter dem Titel Stundungsrückführung vorgeschriebene Betrag würde die Annuitätenraten nicht überschreiten, sodass deren Vorschreibung keine unzulässige Entgeltkomponente darstelle, geht der Antragsteller wiederum nicht ein, sodass er mit seinen Hinweisen auf die Bestimmungen des WGG 1940 und die dazu ergangene WGGDV auch keine Rechtsfragen von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG anspricht. 3. Der Antragsteller bestreitet nicht, dass die Antragsgegnerin einen Teil des Kapitalmarktdarlehens (Tilgung und Zinsen) gestundet hat. Er behauptet auch nicht, dass die Antragsgegnerin ihm Kosten vorgeschrieben habe, die ihr tatsächlich nicht entstanden seien. Auf die Begründung des Rekursgerichts, der unter dem Titel Stundungsrückführung vorgeschriebene Betrag würde die Annuitätenraten nicht überschreiten, sodass deren Vorschreibung keine unzulässige Entgeltkomponente darstelle, geht der Antragsteller wiederum nicht ein, sodass er mit seinen Hinweisen auf die Bestimmungen des WGG 1940 und die dazu ergangene WGGDV auch keine Rechtsfragen von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG anspricht.

[11] 4. Als (Vor-)Frage war im vorliegenden Außerstreitverfahren nur zu prüfen, ob eine ausreichend bestimmte Vereinbarung über die Stundung der Darlehensraten vorliegt. Davon durfte das Rekursgericht nach dem Wortlaut der Vereinbarung, wonach ein Teil des Kapitaldienstes bis zur vollständigen Tilgung des Kapitalmarktdarlehens, unter Anrechnung einer Verzinsung von 1,02 % gestundet wurde und nach Auslaufen des Kapitalmarktdarlehens die Rückzahlung der gestundeten Beträge einsetzt, vertretbar ausgehen.

[12] Ob darüber hinaus das Zustandekommen oder der Inhalt der Vereinbarung im Einzelfall den allgemein-bürgerlichen Vorschriften entspricht, hier insbesondere der Inhaltskontrolle nach dem KSchG standhält, ist nicht in einem Verfahren nach § 22 Abs 1 Z 6 WGG zu klären, das die Prüfung des angemessenen Entgelts im Sinn dessen gesetzlicher Zulässigkeit zum Gegenstand hat (vgl 5 Ob 165/23k [Rz 23]; RS0118030). Ob darüber hinaus das Zustandekommen oder der Inhalt der Vereinbarung im Einzelfall den allgemein-bürgerlichen Vorschriften entspricht, hier insbesondere der Inhaltskontrolle nach dem KSchG standhält, ist nicht in einem Verfahren nach Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 6, WGG zu klären, das die Prüfung des angemessenen Entgelts im Sinn dessen gesetzlicher Zulässigkeit zum Gegenstand hat vergleiche 5 Ob 165/23k [Rz 23]; RS0118030).

[13] 5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). 5. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E146755

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0050OB00093.25Z.0129.000

Im RIS seit

04.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

04.03.2026

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