



Immo-Info-
Morning

**UPDATE:
WOHNRECHT**

Vortragender:
Mag. Christoph Kothbauer

I. Verwaltung im Wohnungseigentum

- Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

- Der Nationalrat hat am 5.7.2024 eine **Änderung des WEG** beschlossen, die **am 1.9.2024 in Kraft getreten** ist und als Ergänzung der WEG-Novelle 2022 im Hinblick auf individuelle Photovoltaikanlagen im Mehrparteienhaus verstanden werden kann. [BGBl I 2024/92](#)

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG

- In § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG wurde der Katalog jener baulicher Änderungen unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft, bei welchen es für die Ersetzung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer:innen nicht der Verkehrsübung oder eines wichtigen Interesses des änderungswilligen Wohnungseigentümers bzw der änderungswilligen Wohnungseigentümerin **bedarf**, um
 - **die Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des WE-Objekts, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist,**
ausgeweitet.

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG

- In der Begründung des Abänderungsantrags wird betont, dass hinsichtlich des Anbringungsorts die **Privilegierung auf Bereiche eingeschränkt** ist, die **ausschließlich von dem ändierungswilligen Wohnungseigen-tümer bzw der ändierungswilligen Wohnungs-eigentümerin genutzt werden können**. Überdies setzt die Privilegierung voraus, dass die Photovoltaikanlage **nicht größer dimensioniert ist, als es die Versorgung des WE-Objekts erfordert**. Unter diesem Aspekt unverhältnismäßig große Anlagen sollen von der Privilegierung ebenso wenig erfasst sein wie Anlagen, die etwa an Allgemeinflächen am Dach angebracht werden sollen.

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG

- **Die Privilegierung besteht im Übrigen nur, „sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist“.** So ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage etwa dann von einer Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG ausgenommen, wenn bereits eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage besteht.

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG

- Anders als bei der Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG **bleibt die Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG nicht auf Kleinsterzeugungsanlagen beschränkt**. Auch für größere Anlagen am Balkon oder an der Terrasse wird die Privilegierung bei der gerichtlichen Ersetzung der Zustimmung nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG in Anspruch genommen werden können. Eine Grenze ergibt sich nur daraus, dass die Anlage nicht mehr Strom erzeugen darf, als er für die Versorgung des betreffenden WE-Objekts nötig ist.

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG

- Zu bedenken bleibt, dass **die Privilegierung nur den Entfall der alternativen positiven Genehmigungsvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Satz 1 WEG** – Verkehrsübung oder wichtiges Interesse – betrifft. **Die negativen Genehmigungsvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 WEG** – keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen wie insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen – **werden** aber im Fall des Widerspruchs auch nur eines Wohnungseigentümers bzw auch nur einer Wohnungseigentümerin **nach wie vor im gerichtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden müssen.**

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG

- In der Begründung des Abänderungsantrags wird darauf hingewiesen, dass dadurch trotz der Privilegierung in § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG die Interessen der anderen Wohnungseigentümer:innen gewahrt bleiben. Als **Beispiele für die mögliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen**, welche einer Genehmigung seitens des Außerstreitgerichts entgegenstünde, werden die **Blendwirkung der Photovoltaikpaneele bzw auch eine Belastung der Leitungskapazitäten** (welche aber meines Erachtens zumindest bei Kleinstenerzeugungsanlagen bis zu 0,8 kW wohl nicht zu befürchten ist) genannt. Auch eine **mögliche Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses** könnte sich als Stolperstein für die Genehmigung der Anbringung einer Photovoltaikanlage erweisen.

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG

- In § 16 Abs 5 WEG wurde der Katalog jener eigennützigen Änderungen, die dem Modell der Zustimmungsfiktion (in dem Sinne, dass die Zustimmung eines Wohnungseigentümers bzw einer Wohnungseigentümerin als erteilt gilt, wenn er bzw sie von der Änderung durch Übersendung verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht; in der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden) unterliegen, um
 - **die Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse** ausgedeitet.

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG

- Nach der Rechtslage vor dem 1.9.2024 war eine Zustimmungsfiktion für Photovoltaikanlagen (und Solarthermieanlagen) nur vorgesehen, wenn sie an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten WE-Objekt angebracht werden sollen. Nach der Begründung des Abänderungsantrags könne indes von einer vergleichbaren Situation dann ausgegangen werden, wenn eine Photovoltaikanlage an einem Balkon oder an einer Terrasse angebracht werden soll, weil auch in diesen Fällen die für die Anbringung verwendete Fläche für die Nutzung durch andere Wohnungseigentümer:innen nicht in Betracht käme.

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG

- Deshalb solle die Möglichkeit der Zustimmungsfiktion auf die Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse ausgedehnt werden, sofern dem änderungswilligen Wohnungseigentümer bzw der änderungswilligen Wohnungseigentümerin am Balkon bzw an der Terrasse ein ausschließliches Nutzungsrecht zukommt.

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG

- Darüber hinaus soll nach der Begründung des Abänderungsantrags die Möglichkeit der Zustimmungsfiktion **nur für solche Photovoltaikanlagen am Balkon bzw an der Terrasse** vorgesehen werden, **die „steckerfertig“ sind und den Anforderungen für „Kleinsterzeugungsanlagen“ entsprechen.**

Änderung des WEG („Photovoltaiknovelle“)

Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG

- Davon sind die häufig als „*Balkonkraftwerke*“ bezeichneten Photovoltaikanlagen erfasst, die der Definition von „*Kleinstenerzeugungsanlagen*“ im EIWOG 2010 entsprechen und die demnach eine Engpassleistung von weniger als 0,8 kW haben (§ 7 Abs 1 Z 32a EIWOG 2010). Die im EIWOG 2010 vorgegebene **Höchstgrenze von 0,8 kW darf** für die Zustimmungsfiktion **pro WE-Objekt** – auch wenn mehrere solcher Anlagen (beispielsweise an mehreren Balkonen des WE-Objekts) angebracht werden sollen – **nicht überschritten werden**. Damit soll sichergestellt werden, dass die für eine allfällige gemeinschaftliche Photovoltaikanlage notwendigen Leitungs-kapazitäten zur Verfügung stehen. **Gleich-zeitig muss die Anlage „steckerfertig“ sein**, also an eine – bereits vorhandene – Steckdose angesteckt werden können.

- Wichtige Entscheidungen zur Verwaltung im Wohnungseigentum

*Kurzzeitvermietung bei
unspezifischer
Geschäftsraumwidmung/1*

OGH 4.7.2024, 5 Ob 68/24x

§ 2 Abs 2 WEG (und § 16 Abs 2 WEG sowie § 523 ABGB)

- Für die Frage der **Widmung** ist auf die **privatrechtliche Einigung der Wohnungseigentümer (in der Regel im WE-Vertrag)** abzustellen.
- **Besteht keine spezifische Geschäftsraumwidmung, haben sich die Mit- und Wohnungseigentümer schon bei der Begründung des WE grundsätzlich mit jeder Art der Verwendung des Geschäftslokals einverstanden erklärt**, sind also zur Abwehr „eigenmächtiger“ Änderungen nur dort berechtigt, wo die Grenzen des Verkehrsüblichen überschritten werden.

Kurzzeitvermietung bei
unspezifischer
Geschäftsraumwidmung/2

OGH 4.7.2024, 5 Ob 68/24x

§ 2 Abs 2 WEG (und § 16 Abs 2 WEG sowie § 523 ABGB)

- ***Im vorliegenden Fall*** wurde im WE-Vertrag für die dem Beklagten gehörenden Objekte eine ***unspezifische Geschäftsraumwidmung vereinbart, die unter anderem jedenfalls auch die Nutzung als Ordination oder als Gaststätte umfassen sollte.*** Die Beurteilung des Berufungsgerichts, nach welcher die (im Wege einer auf Unterlassung und Beseitigung gerichteten Eigentumsfreiheitsklage eines Miteigentümers) beanstandete ***(teilweise) Verwendung von drei (näher bezeichneten) Geschäftsräumlichkeiten der Beklagten zur Kurzzeitvermietung keine Widmungsänderung*** bedeute, erklärte der OGH als nicht korrekturbedürftig.

Kurzzeitvermietung bei
unspezifischer
Geschäftsraumwidmung/3

OGH 4.7.2024, 5 Ob 68/24x

§ 2 Abs 2 WEG (und § 16 Abs 2 WEG sowie § 523 ABGB)

- ***Eine Einschränkung der Widmung auf bestimmte („historische“) Geschäftstätigkeiten (unter Ausschluss solcher, die zum Zeitpunkt der Vereinbarung noch nicht üblich oder „vorhersehbar“ gewesen seien) hätten die Parteien gerade nicht vereinbart.***

OGH 19.9.2024, 9 Ob 36/24w

§§ 9 und 10 WEG

*Zur Behebung von Rechtsmängeln
der WE-Begründung/1*

- Eine WE-Organisatorin, die **allfällige Rechtsmängel bei der WE-Begründung** zu verantworten hat, aber auf der WE-Liegenschaft keine Miteigentümerstellung mehr hat, ist rechtlich nicht in der Lage, eine (Neu-)Festsetzung der Nutzwerte (auf ihre Kosten) herbeizuführen. Die **Antragstellung beim Außerstreitgericht** (gemäß § 9 Abs 2 bis 6 WEG) kann **nicht durch die WE-Organisatorin, sondern nur durch die Wohnungseigentümer:innen** erfolgen. Die **Berichtigung des Grundbuchsstandes** auf der Grundlage der veränderten Nutzwerte erfolgt (gemäß § 10 Abs 3 und 4 WEG) **durch das Grundbuchsgericht. Auch diesbezüglich ist ein Antrag der (betroffenen) Wohnungseigentümer:innen notwendig.**

OGH 19.9.2024, 9 Ob 36/24w

§§ 9 und 10 WEG

*Zur Behebung von Rechtsmängeln
der WE-Begründung/2*

- **Gewährleistung bzw Schadenersatz** ist demnach gegenüber einer solchen WE-Organisatorin – neben allfälligen darüber hinausgehenden Ansprüchen für erlittene Nachteile – **lediglich dergestalt** geltend zu machen, **dass die WE-Organisatorin** den Wohnungseigentümer:innen **die mit der Sanierung des Rechtsmangels** (Änderung der Nutzwerte und der grundbücherlichen Miteigentumsanteile) **verbundenen Kosten zu ersetzen habe**. Hierbei kann aufgrund der Teilbarkeit der Geldforderung jeder Miteigentümer nur seinen Anteil an den Kosten geltend machen.

OGH 19.9.2024, 9 Ob 36/24w

§§ 9 und 10 WEG

*Zur Behebung von Rechtsmängeln
der WE-Begründung/3*

- Zumal es sich bei der **(Neu-)Festsetzung der Nutzwerte** um eine Maßnahme der **Sachverfügung** und keine Angelegenheit der Liegenschaftsverwaltung handelt, **kommt auch der Eigentümergemeinschaft** und mit ihr der zu ihrer Vertretung befugten **Verwalterin keine Zuständigkeit** bzw Legitimation **zu**, eine Änderung der Nutzwerte und der Miteigentumsanteile zu erwirken.

OGH 28.5.2024, 5 Ob 160/23z

§ 20 WEG (und § 16 Abs 7 WEG sowie §§ 1295 ff ABGB)

*Zur Haftung der Verwalterin
gegenüber Wohnungseigen-
tümer:innen/1*

- Die **Verursachung eines Vermögensschadens** macht nur dann ersatzpflichtig, wenn sich die Rechtswidrigkeit der Schädigung – im Rahmen vertraglicher Haftung – aus der Verletzung (vor-)vertraglicher Pflichten, oder – **im Rahmen deliktischer Haftung** – **aus der Verletzung absoluter Rechte oder aus der Übertretung von Schutzgesetzen**, die auch den Schutz des Vermögens bezwecken, ableiten lässt, **oder** wenn ein **sittenwidriges Verhalten des Schädigers** vorliegt.

*Zur Haftung der Verwalterin
gegenüber Wohnungseigen-
tümer:innen/2*

OGH 28.5.2024, 5 Ob 160/23z

§ 20 WEG (und § 16 Abs 7 WEG sowie §§ 1295 ff ABGB)

- **Eine Vertragshaftung des Verwalters bzw der Verwalterin gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer bzw der einzelnen Wohnungseigentümerin kommt**, weil der Verwalter bzw die Verwalterin in keinem unmittelbaren Rechtsverhältnis zu den Wohnungseigentümer:innen steht, **nur dann in Betracht, wenn Schutz- und Sorgfaltspflichten zu Gunsten Dritter**, deren Rechtssphäre in den Schutzbereich des Verwaltervertrags einbezogen ist, **verletzt werden** (Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter).

OGH 28.5.2024, 5 Ob 160/23z

§ 20 WEG (und § 16 Abs 7 WEG sowie §§ 1295 ff ABGB)

*Zur Haftung der Verwalterin
gegenüber Wohnungseigen-
tümer:innen/3*

- **Das bloße Vermögen eines Dritten bzw einer Dritten ist in der Regel nicht in den Schutzbereich eines Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter einbezogen. Eine Ausnahme von dieser Regel wird nur dann als gerechtfertigt angesehen, wenn die Hauptleistung gerade einem Dritten bzw einer Dritten zukommen soll.**

OGH 28.5.2024, 5 Ob 160/23z

§ 20 WEG (und § 16 Abs 7 WEG sowie §§ 1295 ff ABGB)

Zur Haftung der Verwalterin
gegenüber Wohnungseigen-
tümer:innen/4

- **Die noch nicht ausjudizierte Frage, ob ein Mietzinsentgang als bloßer Vermögensschaden in den Schutzbereich des Verwaltungsvertrags im WE einbezogen ist, musste auch im vorliegenden Fall nicht beantwortet werden.**
- **Ein schutzwürdiges Interesse des Dritten bzw der Dritten ist nämlich dann zu verneinen, wenn er bzw sie kraft eigener rechtlicher Sonderverbindung einen deckungsgleichen Anspruch auf Schadenersatz gegen einen bzw eine der beiden Vertragspartner:innen hat.**

*Zur Haftung der Verwalterin
gegenüber Wohnungseigen-
tümer:innen/5*

OGH 28.5.2024, 5 Ob 160/23z

§ 20 WEG (und § 16 Abs 7 WEG sowie §§ 1295 ff ABGB)

- **Der** gegen die Eigentümergeinschaft gerichtete, auf eine verschuldensunabhängige Eingriffshaftung abzielende und im Außerstreitverfahren geltend zu machende **Entschädigungsanspruch des Wohnungseigentümers nach § 16 Abs 7 WEG ist ein solcher deckungsgleicher Anspruch auf Schadenersatz**. Im Rahmen der Haftung nach § 16 Abs 7 WEG macht es keinen Unterschied, ob Schäden aus der mangelhaften Ausführung oder aber aus der unterlassenen Fertigstellung von Arbeiten resultieren.

OGH 30.1.2024, 5 Ob 202/23a

§ 21 Abs 3 Satz 2 WEG

Zur gerichtlichen Abberufung des
Verwalters wegen grober
Pflichtverletzung/1

- Ob ausreichende Gründe vorliegen, den Verwaltungsvertrag auf Antrag eines Mit- und Wohnungseigentümers aufzulösen, lässt sich immer nur nach den **Umständen des Einzelfalls** beurteilen.
- ***Im konkreten Fall, der zu einer gerichtlichen Abberufung der Verwalterin wegen grober Pflichtverletzung geführt hat geführt hat, lag aus Sicht des OGH der Vorwurf nicht nur in der Vernachlässigung von Instandhaltungspflichten durch die Verwalterin an sich, sondern auch in der unzureichenden oder bisweilen sogar gänzlich verweigerten Kommunikation mit der Wohnungseigentümerin, die Schäden in ihrem Objekt durch Wassereintritte angezeigt hatte.***

OGH 30.1.2024, 5 Ob 202/23a

§ 21 Abs 3 Satz 2 WEG

*Zur gerichtlichen Abberufung des
Verwalters wegen grober
Pflichtverletzung/2*

- Es ist **zentrale Verpflichtung einer Verwalterin, Meldungen über Wassereintritte in eine Wohnung zumindest einer Überprüfung zu unterziehen**. Dass der Wassereintritt allenfalls (auch) durch eigenmächtige Umbauarbeiten der die Schadensmeldung erstattenden Wohnungseigentümerin in einem ihrer Objekte verursacht wurde, entbindet die Verwalterin nicht davon, mehrfachen Hinweisen auf Wasserschäden nachzugehen und deren Ursachen zu klären.

OGH 30.1.2024, 5 Ob 202/23a

§ 21 Abs 3 Satz 2 WEG

Zur gerichtlichen Abberufung des
Verwalters wegen grober
Pflichtverletzung/3

- ***Dass dies gerade in Zusammenhang mit dem für jeden Wohnungseigentümer besonders sensiblen Thema des Wassereintritts in ein Objekt unterlassen wurde, konnte aus Sicht des OGH im vorliegenden Fall als grobe, die Vertrauensbasis zerstörende Pflichtverletzung angesehen werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob die beharrliche Negierung der Hinweise der die Schäden meldenden Wohnungseigentümerin bereits zu Schäden am Objekt geführt hat.***

OGH 16.5.2024, 5 Ob 37/24p

§§ 31 und 32 WEG

*Zu den Beitragsforderungen
der Eigentümergeinschaft
gegenüber den
Wohnungseigentümern/1*

- Die **Eigentümergeinschaft** ist kraft ihrer Rechtsfähigkeit in den Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung **zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen einen mit seinen Beitragszahlungen säumigen Wohnungseigentümer aktiv legitimiert.**

OGH 16.5.2024, 5 Ob 37/24p

§§ 31 und 32 WEG

*Zu den Beitragsforderungen
der Eigentümergemeinschaft
gegenüber den
Wohnungseigentümern/2*

- **Maßgeblich für die gesetzliche Aufteilung** der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen ist im WE-Recht der **Grundbuchstand**. Beitragsschuldner ist immer derjenige Wohnungseigentümer, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Beitragsschuld im Grundbuch als Eigentümer des entsprechenden Anteils eingetragen ist oder war.
- **Die von einem Wohnungseigentümer gewünschte Übermittlung der Vorschriften an eine andere Person** (die den mit WE verbundenen Miteigentumsanteil gekauft hat, aber noch nicht als Wohnungseigentümerin im Grundbuch eingetragen ist) **bedeutet noch keine private Schuldübernahme**.

OGH 16.5.2024, 5 Ob 37/24p

§§ 31 und 32 WEG

*Zu den Beitragsforderungen
der Eigentümergeinschaft
gegenüber den
Wohnungseigentümern/3*

- Zumal keine ausdrückliche Zweckwidmung der Rücklage mehr besteht, ist **bei der Vorschreibung von Akontobeträgen** gegenüber den Wohnungseigentümern **eine Aufschlüsselung der Bewirtschaftungs- und Erhaltungskosten nicht erforderlich.**
- **Forderungen der Eigentümergeinschaft**, die auf die Beitragspflichten der Wohnungseigentümer nach §§ 31 und 32 WEG gerichtet sind, **unterliegen einer 30-jährigen Verjährungsfrist.**

OGH 16.5.2024, 5 Ob 37/24p

§§ 31 und 32 WEG

*Zu den Beitragsforderungen
der Eigentümergeinschaft
gegenüber den
Wohnungseigentümern/4*

- Zur Sicherung der Liquidität der Eigentümergeinschaft ist bei Abschluss des WE-Vertrags von einem **stillschweigenden Verzicht aller Wohnungseigentümer, mit eigenen Forderungen gegen Akontovorschreibungen der Eigentümergeinschaft aufzurechnen, auszugehen.**

Zur Verbindlichkeit von
Vorschreibungen/1

OGH 3.9.2024, 5 Ob 4/24k

§§ 31 und 32 WEG

- Aufwendungen im Sinn des § 32 Abs 1 WEG sind alle liegenschafts- und verwaltungsbezogenen Auslagen, die der Eigentümergemeinschaft bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft entstehen. Der **Verwalterin im WE** kommt die **Aufgabe** zu, für ausreichende Vorauszahlungen auf die Bewirtschaftungskosten, somit für die Festsetzung, die Vorschreibung und das Inkasso der Beiträge Sorge zu tragen.

*Zur Verbindlichkeit von
Vorschreibungen/2*

OGH 3.9.2024, 5 Ob 4/24k

§§ 31 und 32 WEG

- **Jeder einzelne Wohnungseigentümer ist grundsätzlich verpflichtet, die im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung vorgeschriebenen Akontozahlungen zu leisten. Fragen der Rechtmäßigkeit oder Richtigkeit einer Vorschreibung können erst nach der Rechnungslegung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 z 6 WEG geklärt werden.** Auch die Verpflichtung zur Legung einer inhaltlich richtigen Abrechnung ist dort durchzusetzen.

Zur Verbindlichkeit von
Vorschreibungen/3

OGH 3.9.2024, 5 Ob 4/24k

§§ 31 und 32 WEG

- **Ob überhaupt und gegebenenfalls in welchem Ausmaß vorgeschriebene Akontobeiträge auch nicht liegenschaftsbezogene Ansprüche enthalten könnten, ist nicht im Streitverfahren über die Berechtigung der Vorschreibungen zu entscheiden, sondern der Prüfung im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren vorbehalten.**
- *Damit konnte im vorliegenden Fall die Frage, ob die verfahrensgegenständliche zentrale Heizungsanlage als Gemeinschaftsanlage zu qualifizieren ist oder nicht, und damit deren allfällige Einordnung als (notwendig) allgemeiner Teil der Liegenschaft ebenso dahinstehen, wie Fragen nach einer möglichen Anwendbarkeit des HeizKG.*

*Zur Verbindlichkeit von
Vorschreibungen/4*

OGH 3.9.2024, 5 Ob 4/24k

§§ 31 und 32 WEG

- Die **Parteifähigkeit der Eigentümergeinschaft** nach dem WEG kann jedenfalls dann nicht verneint werden, **wenn sich der geltend gemachte Rechtsschutzanspruch wenigstens abstrakt mit den Verwaltungssachen einer Eigentümergeinschaft in Verbindung bringen lässt.**

*Zu den Anforderungen an eine
(Jahres-)Abrechnung bezüglich
des Ausweises von Ausgaben und
Zahlungsrückständen/1*

OGH 25.9.2023, 5 Ob 48/23d

§ 34 WEG (und § 20 Abs 3 WEG)

- Eine **Abrechnung** nach § 20 Abs 3 WEG iVm § 34 WEG muss die **tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode** darstellen und hat dabei eine vollständige und richtige Gliederung der Einnahmen und Ausgaben zu enthalten.
- Das Anführen des buchhalterischen Buchungsdatums allein kann diesem Erfordernis nur dann entsprechen, wenn dem auch eine entsprechende Leistung und ein Zahlungsfluss zu diesem Datum zugrunde liegen.

*Zu den Anforderungen an eine
(Jahres-)Abrechnung bezüglich
des Ausweises von Ausgaben und
Zahlungsrückständen/2*

OGH 25.9.2023, 5 Ob 48/23d

§ 34 WEG (und § 20 Abs 3 WEG)

- Die Vollständigkeit und Richtigkeit wäre hingegen dann nicht gegeben, wenn ein Beleg zwar gebucht wurde, diesem aber entweder gar keine Leistung zugrunde lag und/oder eine Zahlung hierzu tatsächlich erst später (insbesondere erst in der nächsten Abrechnungsperiode) erfolgt sein sollte. **Wenn es** auch für die Auffindung der Belege und die Kontrolle durch die Wohnungseigentümer **durchaus sinnvoll sein mag, (auch) das Buchungsdatum konkret anzuführen, ist doch jedenfalls in den Fällen, in denen die Zahlung vom Buchungsdatum abweicht, auch das Zahlungsdatum anzugeben,** um dem Erfordernis der Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse innerhalb der Periode zu entsprechen.

OGH 25.9.2023, 5 Ob 48/23d

§ 34 WEG (und § 20 Abs 3 WEG)

*Zu den Anforderungen an eine
(Jahres-)Abrechnung bezüglich
des Ausweises von Ausgaben und
Zahlungsrückständen/3*

- **Bei jedem einzelnen Wohnungseigentümer oder jedem einzelnen WE-Objekt ist in der Abrechnung auszuweisen, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht.** Mit einer pauschalen, auf die gesamte WE-Anlage bezogenen Angabe zur Feststellung einer Unterdeckung ist es nicht getan.

*Zu den Anforderungen an eine
(Jahres-)Abrechnung bezüglich
des Ausweises von Ausgaben und
Zahlungsrückständen/4*

OGH 25.9.2023, 5 Ob 48/23d

§ 34 WEG (und § 20 Abs 3 WEG)

- Es muss aber ausreichen, in der Abrechnung einen solchen Rückstandsausweis vorzunehmen – die Angabe aller Zahlungsdaten in Gestalt einer Auflistung sämtlicher innerhalb der Abrechnungsperiode geleisteter Vorschreibungen und tatsächlicher Zahlungen (insbesondere bei jenen Wohnungseigentümern bzw WE-Objekten, die keinen Rückstand aufweisen) ist nicht erforderlich. **Der geforderte Ausweis, ob das Konto eines Wohnungseigentümers oder eines WE-Objekts ausgeglichen ist, erfolgt auch, wenn aus der Abrechnung unmissverständlich hervorgeht, dass – abgesehen von den konkret angeführten Debetsalden einzelner Objekte und/oder Wohnungseigentümer – kein anderes Objekt und/oder kein anderer Wohnungseigentümer einen Rückstand aufweist.**

II. Aktuelles zu Verbraucherschutz und Klauselkontrolle

- Wertsicherungsvereinbarungen

Zur Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen

- Vorauszuschicken ist, dass **die jüngere Rsp mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarungen dem Grunde nach für zulässig erachtet und auch eine Wertsicherung nach dem VPI billigt.**

Zur Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen

- Eine Wertsicherung entspricht *va* bei längerer Vertragslaufzeit dem **legitimen Bedürfnis des Vermieters, den Mietzins an die Geldentwertung anzupassen**, um damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren. [OGH 6 Ob 226/18f \[Klausel 2\]](#)

Zur Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen

- Der Vermieter muss seine (Sach-)Leistung auch dann erbringen, wenn die Gegenleistung einer inflationsbedingten (Geld-)Entwertung unterliegt. **Die Geldwertveränderung führt zu einer Veränderung der ursprünglichen subjektiven Äquivalenz der Leistungen und zu einem Auseinanderfallen von deren Wertverhältnis. Da der VPI den Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung (Entwicklung des inneren Geldwerts) ausdrückt, verhindert eine daran anknüpfende Wertsicherung des Mietzinses gerade eine solche Verschiebung des ursprünglichen Äquivalenzverhältnisses.** Die Äquivalenz des inneren Werts beider Leistungen wird dadurch gewahrt, dass der Mieter „an Kaufkraft“ nicht mehr (Deflation) oder weniger (Inflation) bezahlt, als bei Vertragsabschluss vereinbart wurde. Es ändert sich nur der nominelle Geldbetrag, das subjektive (innere) Wertverhältnis bleibt hingegen gleich.

Zur Zulässigkeit von Wertsicherungsvereinbarungen

- Dass für eine Wertsicherung des Mietzinses zwingend auf die Wertentwicklung der konkreten Kosten des Vermieters abzustellen wäre, überzeugt nicht. Richtig ist zwar, dass die **Entgeltanpassung einen Bezug zu den konkreten Leistungen oder zur subjektiven Wertäquivalenz aufweisen muss. Letzteres ist bei einer Anpassung des Mietzinses nach dem VPI** aber aus den dargelegten Gründen **der Fall.** [OGH 1 Ob 64/24d](#)

Ersatzindexklausel

Verwendung von AGB

KSchG

- „[...] Sollte dieser Index nicht verlautbart werden, **gilt jener als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht.**“ OGH 2 Ob 36/23t [Klausel 6] >

Ersatzindexklausel

Verwendung von AGB

KSchG

- > Das Berufungsgericht führte aus, es bleibe **unklar, was gelten solle, falls nicht eindeutig sei, welcher mögliche Index dem Verbraucherpreisindex am meisten entspreche und wer die Entscheidung darüber treffe**. Die Bestimmung lasse bei kundenfeindlichster Auslegung auch eine einseitige Festlegung durch den Vermieter zu. Sein Gestaltungsspielraum werde aber nicht klar umschrieben.

Ersatzindexklausel

Verwendung von AGB

KSchG

- > Die Beurteilung des Berufungsgerichts, die Klausel genüge den Anforderungen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG nicht, hält sich im Rahmen der Grundsätze der Rsp. Der Klausel sind **keinerlei näheren Aussagen** dazu zu entnehmen, **nach welchen Kriterien zu beurteilen ist, welcher Index dem Verbraucherpreisindex „am meisten entspricht“ und wer dies beurteilt**. Es bleibt daher letztlich vollkommen unklar, welcher Wertmesser für die Preisanpassung bei Wegfall des vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 maßgeblich sein soll.

Ersatzindexklausel

Verwendung von AGB

KSchG

- > Entgegen der zu [OGH 6 Ob 226/18f \[Klausel 2\]](#) zu beurteilenden Wertsicherungsklausel werde als „Ersatzindex“ hier auch nicht bereits ex ante, unabhängig vom Willen des Unternehmers auf jenen abgestellt, der an dessen Stelle tritt, sondern bloß auf einen nicht näher definierten, dem Verbraucherpreisindex am meisten entsprechenden Index Bezug genommen, ohne die näheren Kriterien dafür vorweg offenzulegen.

Ersatzindexklausel

Verwendung von AGB

KSchG

- > Zweitinstanzlich wurde rezent entschieden, dass im Sinne einer Teilnichtigkeit die **Unwirksamkeit der Ersatzindexklausel auf diese selbst beschränkt bleibt** und sich nicht auf die Wertsicherungsvereinbarung als solche erstreckt. [LG ZRS Wien 40 R 181/24z](#)

Entgelterhöhung binnen zweier Monate

Verwendung von AGB

KSchG

- „Der **Netto Mietzins** von € [...] wird auf den vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index der Verbraucherpreise 1976 **wertbezogen**. [...]“ OGH 2 Ob 36/23t [Klausel 6] >

Entgelterhöhung binnen zweier Monate

Verwendung von AGB

KSchG

- > Die **Klausel verstößt gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG**, weil bei kundenfeindlichster Auslegung schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte ([RS0115215 \[T5\] – AGB zu Kfz-Leasingverträgen](#)).

Entgelterhöhung binnen zweier Monate

Verwendung von AGB

KSchG

- *„Es wird Wertbeständigkeit des in § 3 genannten Hauptmietzinses nach Maßgabe der in § 5 R[icht]WG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart. [...] Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte Indexzahl. **Anpassungen werden unmittelbar nach Änderung des R[icht]WG vorgenommen.**“* OGH 8 Ob 37/23h [Klausel 17] >

Entgelterhöhung binnen zweier Monate

Verwendung von AGB

KSchG

- > Der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, dass der zahlenmäßig vereinbarte Mietzins zumindest für die nächsten Monate verbindlich ist. Das Höchstgericht habe deshalb bereits zu [2 Ob 36/23t](#) ausgesprochen, dass **das Verbot des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG auch für Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen gilt**, wenn bei kundenfeindlichster Auslegung schon innerhalb der ersten zwei Monate nach Vertragsschluss eine Entgeltänderung eintreten könnte.

Entgelterhöhung binnen zweier Monate

Verwendung von AGB

KSchG

- *„Es wird die Wertbeständigkeit des unter Punkt 4. vereinbarten Mietzinses sowie der hinterlegten Kautions vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt derzeit nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. **Indexschwankungen bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen**, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Mietzinses als auch des neuen Spielraums zu bilden hat.“* [OGH 8 Ob 6/24a \[Klausel 15\]](#) >

Entgelterhöhung binnen zweier Monate

Verwendung von AGB

KSchG

- > Nach der Absicht des Gesetzgebers soll [§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG](#) verhindern, dass der Preis im Vertrag zahlenmäßig bestimmt wird, der Unternehmer sich jedoch die Möglichkeit offenhält, für nur kurze Zeit später erbrachte Leistungen ein höheres als dieses zahlenmäßig bestimmte Entgelt zu verlangen. Auch der Mieter hat ein berechtigtes Interesse daran, dass der zahlenmäßig vereinbarte Mietzins zumindest für die nächsten Monate verbindlich ist. **Der Rechtsstandpunkt, wonach [§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG](#) nicht auf Dauerschuldverhältnisse anzuwenden wäre, ist daher weder vom Wortlaut noch vom Zweck des Gesetzes gedeckt.** Der bloße Umstand, dass Rechtsprechung von einem Teil der Lehre kritisiert wird, kann die Zulässigkeit einer Revision für sich allein genommen – wenn sich der OGH dieser Lehrmeinung nicht anschließt – nicht begründen ([RS0042985](#)).

Überholte Wertsicherungsbasis

Verwendung von AGB

- *„Es wird Wertbeständigkeit des in § 3 genannten Hauptmietzinses nach Maßgabe der in § 5 R[icht]WG vorgesehenen Wertsicherung (Neufestsetzung) der Richtwerte – ausgehend von dem im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Richtwert – vereinbart. [...] Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die für den Monat der letzten Festsetzung der Richtwerte verlautbarte Indexzahl. Anpassungen werden unmittelbar nach Änderung des R[icht]WG vorgenommen.“* OGH 8 Ob 37/23h [Klausel 17] >

Überholte Wertsicherungsbasis

Verwendung von AGB

- > Das Berufungsgericht weist mit Recht darauf hin, dass **die Erhöhung des Richtwerts auch darauf zurückzuführen sein kann, dass es schon in der Zeit vor Abschluss des Mietvertrags zu einem Anstieg des Preisniveaus gekommen ist**, sodass eine nachträgliche Anhebung des auf dieser Grundlage vereinbarten Mietzinses insoweit auch sachlich nicht gerechtfertigt ist. **Die Klausel sei damit auch benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB** und damit jedenfalls unzulässig.

Überholte Wertsicherungsbasis

Verwendung von AGB

- > Dieser Vorhalt ist dahingehend zu verstehen, dass **in der Klausel auf eine Wertsicherungsbasis („Ausgangsbasis“, „Ausgangswert“) zurückgegriffen wird, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits überholt ist.**

Der aktuelle Richtwert fußt beispielsweise auf dem Jahresdurchschnittswert des VPI 2010 für das Jahr 2022.

Überholte Wertsicherungsbasis

Verwendung von AGB

- > Der Rückgriff auf die **zuletzt verlautbarte Indexzahl** wird in einer jüngeren zweitinstanzlichen Entscheidung als unproblematisch erachtet. **LG ZRS Graz 5 R 131/24g**

Analyse und Ausblick

Die Konsequenzen einer allfälligen Unwirksamkeit der getroffenen mietrechtlichen Wertsicherungsvereinbarung sind nachgerade katastrophal: Gemäß dem zivilrechtlich grundsätzlich geltenden Konzept der Nominalschuld **fielen der vereinbarte Mietzins auf den ursprünglich vereinbarten Betrag zurück** und ergäben sich für die Mieter:innen **Rückforderungsansprüche, die** nicht zuletzt auf der Grundlage unionsrechtlicher Vorgaben (Klausel-RL) **unter Umständen erst nach 30 Jahren verjähren.**

Siehe hierzu [LG ZRS 40 R 106/24w](#)

Analyse und Ausblick

Bislang haben sich aber erst zwei Senate des OGH im dargestellten Sinn zu den mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen geäußert, wobei an den vorliegenden Entscheidungen auch vielerorts fundierte rechtswissenschaftliche Kritik geäußert wurde. Es bleibt daher **abzuwarten, ob sich auch andere Senate in die eingeschlagene Judikaturlinie einreihen werden oder aber zu anderen Einschätzungen gelangen werden.** Zur Stunde ist es also nicht abschätzbar, ob seitens des OGH auf der Ebene von Verbandsklageverfahren das letzte Wort zu mietvertraglichen Wertsicherungsvereinbarungen gesprochen wurde.

Analyse und Ausblick

Im Übrigen ist es auch **vorstellbar, dass die Judikatur in Individualverfahren zu anderen Ergebnissen führen könnte**. Dies schon alleine deshalb, weil Klauseln in Individualverfahren nach dem Partiewillen unter Berücksichtigung der redlichen Verkehrsauffassung auszulegen sind und nicht – wie im Verbandsverfahren – im jeweils kundenfeindlichsten Sinne. [Siehe hierzu insb LG ZRS Wien 40 R 181/24z](#)

- Nebenkosten außerhalb der MRG-Vollanwendung

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- „[...] In diesem Mietzins sind die **anteiligen Betriebskosten, Warmwasser und Heizung von EUR [...] u. die öffentlichen Abgaben** in der derzeitigen Höhe enthalten, sowie eine Möbelmiete von EUR [...], eine Erhöhung hat der Mieter zu übernehmen.“ [OGH 2 Ob 36/23t \[Klausel 5\]](#) >

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- > Das Berufungsgericht beurteilte die Klausel unter Hinweis auf [OGH 4 Ob 106/21y](#) („11. Klausel-Entscheidung“ [Klauseln 8 und 9]) als **intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG**, weil **im Teilanwendungsbereich des MRG nicht klar (gesetzlich definiert) sei, was unter „Betriebskosten“ zu verstehen sei**. Überdies bleibe offen, wann und auf welcher Basis es zu einer Erhöhung komme ([§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG](#)).

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- > In der Entscheidung **OGH 4 Ob 106/21y [Klauseln 8 und 9]** ging der OGH im Teilanwendungsbereich des MRG von der **Intransparenz einer Mietvertragsklausel** aus, die auf lediglich durch eine demonstrative Aufzählung umschriebene **Betriebskosten** Bezug nahm. Im vorliegenden Fall werden die Betriebskosten nicht einmal durch eine demonstrative Aufzählung näher charakterisiert.

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- „[...] Der Mietzins besteht aus [...] einem Anteil an den Kosten des laufenden Hausbetriebes. [...] Unter diese Kosten des laufenden Hausbetriebes fallen [...] die Kosten der Feuer-, Haftpflicht-, Leitungswasserschaden-, Glasbruch-, Sturmschaden- und **allfällig sonstiger das Haus und seine Anlagen betreffenden Versicherungen.**“ OGH 9 Ob 4/23p [Klausel 5] >

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- Die Vorinstanzen hielten die Klausel für **intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG**. Nach Ansicht des Berufungsgerichts bleibe die Klausel mit der Formulierung „*[Kosten] allfälliger sonstiger das Haus und seine Anlagen betreffenden Versicherungen*“ unbestimmt, zumal es nach der Klausel **im Ermessen des Hauseigentümers liege, welche im Vertrag nicht benannten Versicherungen abgeschlossen werden.**

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- Die Entscheidung des Berufungsgerichts steht somit im Einklang mit anderen Entscheidungen zu vergleichbaren Klauseln im Zusammenhang mit der Definition der Betriebskosten (OGH 7 Ob 78/06f [Klausel 8]; OGH 2 Ob 215/10x [Klausel 4]; OGH 4 Ob 106/21y [Klauseln 8 und 9]; OGH 2 Ob 36/23t [Klausel 5]), in denen der OGH ebenfalls von einer Intransparenz ausgegangen ist, wenn für den Mieter nicht absehbar ist, welche Kosten als „Betriebskosten“ allenfalls auf ihn zukommen könnten.

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- „[...] Der Mietzins besteht aus [...] einem Anteil an den Kosten des laufenden Hausbetriebes. [...] Unter diese Kosten des laufenden Hausbetriebes fallen [...] die für Betrieb, Reinigung und Betreuung des Hauses und aller seiner Anlagen und Einrichtungen anfallenden Kosten.“ OGH 9 Ob 4/23p [Klausel 6] >

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- > Es mag zwar sein, dass die **Klausel** in Anlehnung an den Text des **§ 23 MRG** formuliert wurde, aber dennoch **lässt sie den Verbraucher im Unklaren darüber, was alles unter Betrieb, Reinigung und Betreuung des Hauses und aller seiner Anlagen und Einrichtungen zu verstehen ist** und dem Mieter angelastet werden darf, somit welche Kostenbelastung letztlich für ihn daraus resultiert (**vgl 4 Ob 106/21y [Klauseln 8 und 9]**).

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- > Zutreffend hat das Berufungsgericht bereits darauf hingewiesen, dass es eine **gesetzliche Festlegung der Aufwände, die als Betriebskosten anzusehen seien, nur im Vollanwendungsbereich des MRG gibt**, nicht aber auch im hier maßgeblichen Teilanwendungsbereich. Die Umschreibung der Kosten ist insgesamt **intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG**.

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- „[...] Der Mietzins besteht aus [...] einem Anteil an den Kosten des laufenden Hausbetriebes. [...] Unter diese Kosten des laufenden Hausbetriebes fallen [...] die **Hausverwaltungskosten in einer der Bestimmung des § 22 MRG analogen Höhe, [...]**“ OGH 9 Ob 4/23p [Klausel 7] >
- „[...] Der Mietzins besteht aus [...] einem Anteil an den Kosten des laufenden Hausbetriebes. [...] Den Kosten für den laufenden Hausbetrieb wird **auch das Verwaltungshonorar in einer dem bestehenden Verwaltungsvertrag entsprechenden Höhe zugerechnet, soweit es das Honorar analog § 22 MRG übersteigt.**“ OGH 9 Ob 4/23p [Klausel 11] >

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- > Der erkennende Senat hält die Klauseln für **intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG**, wobei **diese Klauseln auch einzeln keinen Bestand haben können**. Zutreffend verweist die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung zudem darauf, dass sich ein Teil des Textes in der Klausel 11 ausdrücklich auf einen Teil der Klausel 7, und zwar auf eine analoge Höhe iSd **§ 22 MRG** bezieht. Im Zusammenhalt mit der Klausel 11 soll dem Mieter ein Verwaltungshonorar in einer dem Verwaltungsvertrag entsprechenden Höhe angelastet werden können, „soweit es das Honorar analog **§ 22 MRG übersteigt**“.

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- > Es **soll** also für die Hausverwaltungskosten bzw das Verwalterhonorar **gerade nicht (nur) der Betrag verrechnet werden, der sich aus § 22 MRG ergeben würde**, sondern dem Mieter aus diesem Titel Kosten angelastet werden, die sich aus dem zwischen dem Vermieter und dem Hausverwalter abgeschlossenen Verwaltungsvertrag ergeben und die den in § 22 MRG vorgesehenen Betrag übersteigen. Eine Bezugnahme auf die Angemessenheit der Kosten fehlt ohnedies.

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- > Damit ist die Regelung **insgesamt** aber jedenfalls **(auch) irreführend**, weil beim Verbraucher der Eindruck entstehen kann, dass lediglich eine Kostenbelastung in jener Höhe zu erwarten ist, wie sie **§ 22 MRG** für den Vollarwendungsbereich des MRG vorsieht. Insofern wird dem Verbraucher ein unklares Bild seiner vertraglichen Position vermittelt.

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- *„Neben dem Hauptmietzins sind sämtliche Bewirtschaftungskosten für das Gebäude vom Mieter anteilig zu bezahlen. Bewirtschaftungskosten sind: **Insbesondere** die in § 21 MRG aufgezählten Betriebskostenarten, die in § 22 MRG bestimmten Kosten für die Verwaltung, die in § 23 MRG bestimmten Kosten für die Hausbetreuung sowie öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen.*

[OGH 10 Ob 54/24z >](#)

Intransparenz der überwälzten Betriebskosten

Verwendung von AGB

KSchG

- > Der OGH beurteilte Klauseln, mit denen – *wie hier* – im Teilanwendungsbereich des MRG nach § 1099 ABGB an sich vom Vermieter zu tragende Kosten auf den Mieter überwältzt werden, dann als intransparent, wenn diese überwältzten Kosten (bloß) beispielsweise aufgezählt werden und gleichzeitig darauf verwiesen wird, dass die in der Aufzählung genannten Kostenkategorien nicht ausschließlich sind. Nach dieser Rechtsprechung ist auch die gegenständliche Betriebskostenvereinbarung intransparent, weil sie die Mieter:innen im Unklaren darüber lassen, was als Bewirtschaftungskosten zu verstehen ist und welche Kostenbelastung letztlich für sie daraus resultiert.

Verweis auf §§ 21 bis 24 MRG ist ausreichend

Verwendung von AGB

KSchG

- *„Festgehalten wird, dass dem Mieter zur Deckung der Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben (§§ 21, 22 und 23 MRG), sowie besonderer Aufwendungen (§ 24 MRG), die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, ein gleich bleibender monatlicher Pauschalbetrag von derzeit EUR 205,15 (inklusive Umsatzsteuer) fällig im Voraus jeweils am Fünften des Kalendermonats vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung gemäß § 21 MRG).“* [OGH 8 Ob 37/23h](#)
[\[Klausel 6; Vollanwendung des MRG\] >](#)

Verweis auf §§ 21 bis 24 MRG ist ausreichend

Verwendung von AGB

KSchG

- > Auch wenn die vom Mieter zu tragenden Kosten nicht ausdrücklich geregelt werden, ist eine solche Vereinbarung nach der Rsp dahin auszulegen, dass **die im MRG aufgezählten Betriebskosten gemeint sind** ([RS0123383](#)). Im vorliegenden Fall besteht schon durch den Verweis auf die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen kein Zweifel, dass die monatlichen Vorschreibungen nur die im MRG genannten Aufwendungen umfassen dürfen. **Das Transparenzgebot erfordert auch nicht die vollständige Wiedergabe des Gesetzestextes**, solange der Unternehmer die Rechtslage dem Gesetzeswortlaut entsprechend und in nicht irreführender Weise wiedergibt ([RS0121951](#); [RS0132958](#)).

Unzulässigkeit der Überwälzung von BK dem Grunde nach?

Verwendung von AGB

- > Auf der Grundlage einer zweitinstanzlichen Entscheidung ([OLG Wien 33 R 181/23i](#)) ist vor dem Hintergrund der dispositiven Regel des [§ 1099 Satz 1 ABGB](#), nach welcher bei Vermietungen alle Abgaben und Lasten vom Vermieter zu tragen sind, zurzeit **fraglich, ob außerhalb der MRG-Vollanwendung überhaupt Betriebs- und sonstige Nebenkosten auf Mieter:innen überwält werden dürfen**, oder diese Kosten nicht vielmehr in den Mietzins eingepreist werden müssen (womit dann der Vermieter das Risiko überproportionaler Kostensteigerungen zu tragen hätte).

- Wichtige (weitere) Entscheidungen zum Mietrecht

*Zur grundsätzlichen
Gleichsetzung von „Haus“
und „Liegenschaft“ in Bezug
auf die MRG-Vollausnahme
für Ein- und
Zweiobjekthäuser/1*

OGH 28.8.2024, 7 Ob 100/24t

§ 1 Abs 2 Z 5 MRG

- Im Fall der **Gleichstellung der Vermietung einer Grundfläche zwecks Errichtung eines Superädifikats zu Wohn- oder Geschäftszwecken** mit der Raummiete nach § 1 MRG (und damit einer analogen Anwendung des MRG auf solche Verträge) sind **auch die Ausnahmeregelungen des § 1 Abs 2 bis 4 MRG sinngemäß heranzuziehen.**

Zur grundsätzlichen
Gleichsetzung von „Haus“
und „Liegenschaft“ in Bezug
auf die MRG-Vollausnahme
für Ein- und
Zweiobjekthäuser/2

OGH 28.8.2024, 7 Ob 100/24t

§ 1 Abs 2 Z 5 MRG

- Wegen der im MRG üblichen **Gleichsetzung von „Haus“ und „Liegenschaft“** sind zwar **grundsätzlich bei der Beurteilung nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG alle vermieteten Teile eines Grundbuchkörpers in die Beurteilung einzubeziehen**. Die Judikatur macht aber dann eine Ausnahme, wenn es unbillig wäre, mehrere selbständige Gebäude als Einheit zu betrachten.
- **Eines der Kriterien, die für die Einheitlichkeit sprechen, ist das Vorhandensein gemeinsamer Versorgungseinrichtungen**, daneben spielen auch das Alter der Gebäude, bauliche Trennung, Erhaltungszustand, aber auch unterschiedliche Verwendung einerseits zu Wohnzwecken, andererseits zu betrieblichen Zwecken eine entscheidende Rolle.

Zur grundsätzlichen
Gleichsetzung von „Haus“
und „Liegenschaft“ in Bezug
auf die MRG-Vollausnahme
für Ein- und
Zweiobjekthäuser/3

OGH 28.8.2024, 7 Ob 100/24t

§ 1 Abs 2 Z 5 MRG

- ***Im vorliegenden Fall*** der Vermietung eines Trakts in einem von mehreren auf der Liegenschaft befindlichen Stallgebäuden einer Reitsportanlage verneinten die Vorinstanzen das Vorliegen wirtschaftlich selbständiger Einheiten und damit das Vorliegen des Ausnahmetatbestands des § 1 Abs 2 Z 5 MRG. **Selbst unter Berücksichtigung, dass die Objekte teilweise zu unterschiedlichen Zeitpunkten (als Superädifikate) baulich getrennt errichtet worden sein mögen und unterschiedlich genützt würden, stünden dem doch die einheitlichen Versorgungseinrichtungen und die gemeinsame Nutzung der zur Verfügung stehenden Einrichtungen gegenüber, weshalb von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen sei. Diese Beurteilung wurde vom OGH als **jedenfalls vertretbar erachtet.****

*Zur Neuerrichtung eines
Gebäudes im Sinne der
neubauspezifischen MRG-
Teilausnahmetatbestände/1*

OGH 16.4.2024, 5 Ob 162/23v

§ 1 Abs 4 Z 1 und 3 MRG

- Eine **Neuerrichtung des Gebäudes** liegt nur dann vor, wenn es sich um die **Gewinnung neuen und nicht eine bloß bauliche Umgestaltung schon vorhandenen Raums** für Wohnzwecke und Geschäftszwecke handelt. Die Neuerrichtung eines einzelnen Mietobjekts oder der bloße Umbau des Gebäudes unter Wiederverwendung bestehen gebliebener vermietbarer Räume genügt also nicht.

*Zur Neuerrichtung eines
Gebäudes im Sinne der
neubauspezifischen MRG-
Teilausnahmetatbestände/2*

OGH 16.4.2024, 5 Ob 162/23v

§ 1 Abs 4 Z 1 und 3 MRG

- Die **Geringfügigkeit der Einbeziehung alter Gebäudeteile in das neue Objekt** wird zwar für die **Annahme einer gänzlichen Neuerrichtung sprechen, wenn es sich (lediglich) um Reste des alten Mauerwerks** (etwa Fundamente, denkmalgeschützte Fassadenteile etc) **oder auch um umschlossene Gebäudeteile handelt, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbständige Bedeutung zukommt**; sie eignet sich aber dann nicht mehr als Abgrenzungskriterium, wenn eine als Wohnung oder Geschäftslokal selbständig vermietbare Räumlichkeit erhalten geblieben ist.

*Zur Neuerrichtung eines
Gebäudes im Sinne der
neubauspezifischen MRG-
Teilausnahmetatbestände/3*

OGH 16.4.2024, 5 Ob 162/23v

§ 1 Abs 4 Z 1 und 3 MRG

- Bei der Bewertung der weiterverwendeten Bauteile sind nicht wirtschaftliche Aspekte, sondern Ausmaß und Funktion der erhalten gebliebenen Gebäudeteile der wesentliche Aspekt der Prüfung. **Auch umfangreiche und kostspielige Umbauarbeiten können demnach den Ausnahmetatbestand der Neuerrichtung eines Gebäudes nicht erfüllen, wenn bloß alter Baubestand adaptiert oder umgestaltet wird.**

*Zur Neuerrichtung eines
Gebäudes im Sinne der
neubauspezifischen MRG-
Teilausnahmetatbestände/4*

OGH 16.4.2024, 5 Ob 162/23v

§ 1 Abs 4 Z 1 und 3 MRG

- **An diesem Ergebnis ändert auch die ursprüngliche allfällige wirtschaftliche Abbruchreife des Hauses und die schon erteilte baubehördliche Bewilligung für dessen Abtragung nichts.** Eine bloße Abbruchbewilligung reicht nämlich für den rechtlichen Untergang der Bestandsache keinesfalls aus. Aus einer mangelnden Erhaltungspflicht des Vermieters (wegen Unwirtschaftlichkeit entsprechender Maßnahmen) **kann** daher nicht der Schluss gezogen werden, dass eine „erhaltende“ Sanierung, wenn sie trotzdem vorgenommen wird, stets als eine Neuerrichtung im Sinn des § 1 Abs 4 Z 3 MRG anzusehen ist.

*Zur Neuerrichtung eines
Gebäudes im Sinne der
neubauspezifischen MRG-
Teilausnahmetatbestände/5*

OGH 16.4.2024, 5 Ob 162/23v

§ 1 Abs 4 Z 1 und 3 MRG

- **Wenn sich der Vermieter trotz Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung für diese und gegen einen (umfassenden) Abbruch und nachfolgenden Neubau entscheidet, kann er sich für nachfolgende Mietverhältnisse nicht schon allein deshalb auf § 1 Abs 4 Z 3 MRG berufen.**

OGH 8.10.2024, 5 Ob 139/24p

§ 16 Abs 8 Satz 3 MRG

*Zur Präklusivfrist für die
Mietzinsüberprüfung und zur
Verjährungsfrist für Rück-
forderungen von Mietzins-
zahlungen bei Aneinanderreihung
befristeter Mietverträge /1*

- Die Bestimmung des § 16 Abs 8 MRG enthält zwei verschiedene Fristen in Bezug auf unterschiedliche Rechte: Während sie einerseits in Satz 2 die **Präklusion des Mietzinsüberprüfungsantrags – grundsätzlich – nach Ablauf von drei Jahren ab Mietvertragsabschluss** anordnet, wobei diese Frist aber **bei befristeten Verträgen nach Satz 3 Halbsatz 1 frühestens sechs Monate nach Auflösung des befristeten Mietverhältnisses (oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis)** endet, sieht sie andererseits – systematisch zur grundsätzlich dreijährigen Verjährungsfrist des § 27 Abs 3 MRG gehörig – **für den Fall befristeter Vertragsverhältnisse in Satz 3 Halbsatz 2 eine zehnjährige Verjährungsfrist für Rückforderungsansprüche** vor.

OGH 8.10.2024, 5 Ob 139/24p

§ 16 Abs 8 Satz 3 MRG

*Zur Präklusivfrist für die
Mietzinsüberprüfung und zur
Verjährungsfrist für Rück-
forderungen von Mietzins-
zahlungen bei Aneinanderreihung
befristeter Mietverträge /2*

- Der **Zweck** der bei befristeten Vertragsverhältnissen auf zehn Jahre verlängerten Verjährungsfrist liegt darin, **dem Mieter für (möglichst) die gesamte Dauer des befristeten Vertrags Rückforderungsansprüche zu wahren.**
- Sie ändert allerdings nichts daran, dass die **Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG auch im Fall des Aneinanderreihens befristeter Mietverträge erst sechs Monate nach Ablauf der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit** (oder nach der Umwandlung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis) **endet.**

OGH 18.9.2023, 5 Ob 65/23d

§ 29 Abs 1 Z 3 lit b und Abs 4 MRG
(und § 26 Abs 4 sowie § 37 Abs 1 Z 8 MRG)

Zur dreijährigen
Mindestbefristung für
(Unter-)Mietverhältnisse über
Wohnungen bei
einvernehmlichen
Vertragsverlängerungen/1

- *Verfahrensgegenständlich war im vorliegenden Fall die Frage der **Wirksamkeit der Befristung eines Untermietverhältnisses** in der Vollanwendung des MRG, das zunächst am 1.11.2013 für die Dauer von drei Jahren bis Ende Oktober 2016 abgeschlossen und sodann am 3.8.2016 für die Zeit von 1.10.2016 bis Ende September 2019 verlängert worden war.*

OGH 18.9.2023, 5 Ob 65/23d

§ 29 Abs 1 Z 3 lit b und Abs 4 MRG
(und § 26 Abs 4 sowie § 37 Abs 1 Z 8 MRG)

*Zur dreijährigen
Mindestbefristung für
(Unter-)Mietverhältnisse über
Wohnungen bei
einernehmlichen
Vertragsverlängerungen/2*

- **Die Verlängerung der Frist im Fall eines befristeten (Unter-)Mietverhältnisses soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, auch erst nach endgültiger Beendigung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG geltend zu machen.** Erst ab diesem Zeitpunkt steht er nicht mehr unter dem Druck, bei Geltendmachung dieses Anspruchs eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu gefährden.

OGH 18.9.2023, 5 Ob 65/23d

§ 29 Abs 1 Z 3 lit b und Abs 4 MRG
(und § 26 Abs 4 sowie § 37 Abs 1 Z 8 MRG)

Zur dreijährigen
Mindestbefristung für
(Unter-)Mietverhältnisse über
Wohnungen bei
einvernehmlichen
Vertragsverlängerungen/3

- Die **Befristungsvereinbarung** in einem Untermietvertrag muss den allgemeinen Gültigkeitserfordernissen gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG entsprechen. Sie muss **schriftlich** errichtet worden und der **Endtermin von vornherein durch Datum oder Fristablauf bestimmt** sein. **Bei Wohnungen darf die ursprünglich vereinbarte oder verlängerte Vertragsdauer drei Jahre nicht unterschreiten.** Befristungsvereinbarungen können schriftlich beliebig oft erneuert werden, müssen bei Wohnungen aber jeweils eine Minstdauer von drei Jahren aufweisen.
- **Ganz allgemein lässt sich die Frage, ob eine durchsetzbare Befristung erfolgt, durch Vertragsauslegung ermitteln.** Selbst eine Falschbezeichnung in der Urkunde schadet nicht, wenn die Parteien ein übereinstimmendes Verständnis vom Ende der Frist hatten.

OGH 18.9.2023, 5 Ob 65/23d

§ 29 Abs 1 Z 3 lit b und Abs 4 MRG
(und § 26 Abs 4 sowie § 37 Abs 1 Z 8 MRG)

Zur dreijährigen
Mindestbefristung für
(Unter-)Mietverhältnisse über
Wohnungen bei
eilvernehmlichen
Vertragsverlängerungen/4

- **Mit einer Verlängerung des Vertragsverhältnisses wird eine bestehende Befristungsvereinbarung einvernehmlich aufgelöst.** Die dreijährige Mindestbefristung für Wohnungen muss damit nur für die neue Vereinbarung gewahrt werden. Der Endtermin muss aber nicht mindestens drei Jahre nach dem Ende – der aufgrund der Verlängerungsvereinbarung nicht mehr aufrechten – ursprünglichen Befristung liegen.
- **Im vorliegenden Fall hat damit die am 3.8.2016 getroffene Verlängerungsvereinbarung eine zulässige und gerichtlich durchsetzbare Befristung enthalten. Die dreijährige Mindestfrist des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG wurde nicht unterschritten.**

OGH 28.10.2024, 3 Ob 67/24k

§ 29 Abs 1 Z 3 lit b und Abs 4 MRG

*Zur dreijährigen
Mindestbefristung im Hinblick
auf die Verlängerung von
Wohnungsmietverträgen in der
Voll- und in der Teilanwendung
des MRG/1*

- Eine **Befristung** ist **in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG** durchsetzbar, wenn der **Vertrag schriftlich** errichtet wurde, und wenn **von vornherein durch Datum oder Fristablauf der Endtermin bestimmt** ist.
- Es ist außerdem **zulässig, ein bisheriges (befristetes) Mietverhältnis (einvernehmlich) aufzulösen und daran ein weiteres befristetes Mietverhältnis anzuknüpfen.**
- Eine zeitliche Vorgabe besteht für **Wohnungsmietverträge in der Voll- und in der Teilanwendung des MRG** in Gestalt einer **dreijährigen Mindestbefristung** gemäß **§ 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG**. Wird diese dreijährige Mindestdauer im ersten Vertrag oder in der Verlängerung unterschritten, so ist die Befristung nicht durchsetzbar, und es liegt ein unbefristeter Mietvertrag vor.

OGH 28.10.2024, 3 Ob 67/24k

§ 29 Abs 1 Z 3 lit b und Abs 4 MRG

Zur dreijährigen
Mindestbefristung im Hinblick
auf die Verlängerung von
Wohnungsmietverträgen in der
Voll- und in der Teilanwendung
des MRG/2

- ***Im vorliegenden Fall ging es um die Frage, ob bei einem seit 1.2.2011 bestehenden Wohnungsmietverhältnis mit einem Nachtrag zum Mietvertrag vom 22.3.2017, mit welchem eine Vertragsverlängerung von 1.2.2017 bis 31.1.2020 erfolgen sollte, und vor allem mit einem Nachtrag vom 3.4.2020, mit welchem eine von der Mieterin bereits am 7.1.2020 angesuchte Vertragsverlängerung von 1.2.2020 bis zum 31.1.2023 erfolgen sollte, die für eine durchsetzbare Befristung erforderliche Mindestvertragsdauer von drei Jahren unterschritten wurde.***

OGH 28.10.2024, 3 Ob 67/24k

§ 29 Abs 1 Z 3 lit b und Abs 4 MRG

Zur dreijährigen
Mindestbefristung im Hinblick
auf die Verlängerung von
Wohnungsmietverträgen in der
Voll- und in der Teilanwendung
des MRG/3

- Der OGH erklärte, die **dreijährige Mindestvertragsdauer müsse nicht unbedingt ab Unterzeichnung des Vertrags bestehen**. Entscheidend sei aber, dass der Mieter durch eine Befristungsvereinbarung mit „Rückdatierung“ keiner Drucksituation ausgesetzt ist und keine Umgehung der Befristungsregelungen erfolgt.
- Im Ergebnis sei daher ein auf ein Datum (nur) vor der Vertragserklärung des Vermieters „rückdatierter“ **Befristungsbeginn zumindest dann unschädlich, wenn – wie im vorliegenden Fall – die auf die von ihm gewünschte Befristung abzielende Vertragserklärung des Mieters noch vor Fristbeginn erfolgt, der Mieter dabei nicht unter Druck steht und die Nutzung des Bestandobjekts während des gesamten Befristungszeitraums gesichert ist.**

OGH 28.10.2024, 3 Ob 67/24k

§ 29 Abs 1 Z 3 lit b und Abs 4 MRG

Zur dreijährigen
Mindestbefristung im Hinblick
auf die Verlängerung von
Wohnungsmietverträgen in der
Voll- und in der Teilanwendung
des MRG/4

- Für den **konkreten Fall** folgerte der OGH daraus, dass mit den **verfahrensgegenständlichen Nachträgen vom 22.3.2017 und vom 3.4.2020 jeweils eine dreijährige Befristung im Einklang mit § 29 MRG und damit insoweit wirksam erfolgt sei.**

OGH 27.5.2024, 1 Ob 64/24d

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG (und § 879 Abs 3 ABGB)

*Zur Zulässigkeit
mietvertraglicher
Wertsicherungsvereinbarungen
nach Maßgabe der Entwicklung
des VPI/1*

- Eine Wertsicherung nach dem VPI entspricht vor allem bei längerer Vertragslaufzeit dem **legitimen Bedürfnis des Vermieters bzw der Vermieterin, den Mietzins an die Geldentwertung anzupassen, um damit die Äquivalenz zwischen dem durch die Inflation schwindenden Wert des Mietzinses einerseits und dem stets gleichbleibenden Wert der Sachleistung des Vermieters bzw der Vermieterin andererseits zu wahren.** Der Vermieter bzw die Vermieterin muss seine bzw ihre (Sach-)Leistung auch dann erbringen, wenn die Gegenleistung einer inflationsbedingten (Geld-)Entwertung unterliegt.

OGH 27.5.2024, 1 Ob 64/24d

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG (und § 879 Abs 3 ABGB)

*Zur Zulässigkeit
mietvertraglicher
Wertsicherungsvereinbarungen
nach Maßgabe der Entwicklung
des VPI/2*

- **Da der VPI den Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung ausdrückt, verhindert eine daran anknüpfende Wertsicherung des Mietzinses eine Verschiebung der Äquivalenz der ursprünglich vereinbarten Leistungen. Die Äquivalenz wird dadurch gewahrt, dass der Mieter bzw die Mieterin „an Kaufkraft“ nicht mehr (Deflation) oder weniger (Inflation) bezahlt, als bei Vertragsabschluss vereinbart wurde. Es ändert sich nur der nominelle Geldbetrag, das subjektive (innere) Wertverhältnis bleibt hingegen gleich.**

OGH 27.5.2024, 1 Ob 64/24d

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG (und § 879 Abs 3 ABGB)

*Zur Zulässigkeit
mietvertraglicher
Wertsicherungsvereinbarungen
nach Maßgabe der Entwicklung
des VPI/3*

- **Dass für eine Wertsicherung des Mietzinses zwingend auf die Wertentwicklung der konkreten Kosten des Vermieters abzustellen wäre, überzeugt nicht.** Es ist zwar richtig, dass die Entgeltanpassung einen Bezug zu den konkreten Leistungen oder zur subjektiven Wertäquivalenz aufweisen muss. Letzteres ist bei einer Anpassung des Mietzinses nach dem VPI aber der Fall.
- **Ob es sich um ein Mietverhältnis im Voll- oder im Teilanwendungsbereich des MRG handelt, ist für die Frage der Zulässigkeit einer Wertsicherungsvereinbarung unerheblich.**

OGH 10.9.2024, 10 Ob 23/24s

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG (und § 879 Abs 3 ABGB)

*Verbandsklageentscheidung:
Zur Unzulässigkeit
mietvertraglicher
Wertsicherungsvereinbarungen
nach Maßgabe der Entwicklung
des Baukostenindex/1*

- Eine **Wertsicherungsvereinbarung** soll dem **legitimen Bedürfnis** zum Durchbruch verhelfen, **das** ursprünglich **vereinbarte Entgelt** – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – **an die tatsächliche Geldwertänderung anzupassen** und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren.
- Nach **§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG** ist es **nicht zulässig**, die **Preisentwicklung an Parameter zu knüpfen**, die **keinerlei sachlichen Bezug zum konkreten Geschäft** und insbesondere zu den **Kosten des Unternehmers** haben.

OGH 10.9.2024, 10 Ob 23/24s

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG (und § 879 Abs 3 ABGB)

*Verbandsklageentscheidung:
Zur Unzulässigkeit
mietvertraglicher
Wertsicherungsvereinbarungen
nach Maßgabe der Entwicklung
des Baukostenindex/2*

- Dem **Sachlichkeitsgebot** entsprechen primär **Änderungsparameter, die die laufenden Kosten des Unternehmers bestimmen**. Die sachliche Rechtfertigung einer vereinbarten Entgeltanpassung kann sich aber auch allgemein aus **betriebswirtschaftlichen „oder vergleichbaren Gründen“** ergeben.
- Wertsicherungsvereinbarungen, die die Höhe des Mietzinses an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex koppeln, genügen dem Sachlichkeitsgebot des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.

OGH 10.9.2024, 10 Ob 23/24s

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG (und § 879 Abs 3 ABGB)

*Verbandsklageentscheidung:
Zur Unzulässigkeit
mietvertraglicher
Wertsicherungsvereinbarungen
nach Maßgabe der Entwicklung
des Baukostenindex/3*

- Eine sachliche Rechtfertigung nach § 6 Abs 1 Z 5 KSchG ist nicht nur dann zu verneinen, wenn dem vereinbarten Änderungsfaktor jeglicher Bezug zu den unternehmerischen Kosten fehlt. **Der sachliche Bezug des Wertmessers zur Preiskalkulation unternehmerischer Vermieter muss nämlich so eng sein, dass „Zufallsgewinne“ zugunsten der Unternehmer durch die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarungen ehestmöglich ausscheiden.**

OGH 10.9.2024, 10 Ob 23/24s

§ 6 Abs 1 Z 5 KSchG (und § 879 Abs 3 ABGB)

*Verbandsklageentscheidung:
Zur Unzulässigkeit
mietvertraglicher
Wertsicherungsvereinbarungen
nach Maßgabe der Entwicklung
des Baukostenindex/4*

- Der Baukostenindex vermag nur einen Bruchteil der für den Vermieter maßgeblichen Kostenfaktoren abzubilden. Neben diese Kostenposition treten vielmehr andere wesentliche laufende Kosten, etwa jene der Finanzierung sowie allgemeine unternehmensbezogene Kosten (etwa für Mitarbeiter, Büroräumlichkeiten etc). **Eine Wertsicherung des Mietzinses nach der Entwicklung des Baukostenindex vermag somit weder die konkrete Kostenentwicklung unternehmerischer Vermieter noch die durchschnittliche Marktentwicklung auch nur annäherungsweise abzubilden. Schon deshalb fehlt einer auf die Entwicklung des Baukostenindex gestützten Wertsicherungsklausel die sachliche Rechtfertigung im Sinne des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG.**

III. Dekarbonisierung (EWG)

EWG

Nach dem am 29.2.2024 in Kraft getretenen **Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG; BGBl I 2024/8)** ist die **Errichtung einer oder mehrerer Anlagen zur Wärmebereitstellung für neue Baulichkeiten, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden können, unzulässig (Einbauverbot)**. Ebenso unzulässig ist die Errichtung einer oder mehrerer Anlagen zum Anschluss an Fernwärme, die nicht qualitätsgesichert ist.

EWG

Das **Einbauverbot** findet Anwendung, **wenn** zur Versorgung der neu errichteten Gebäude **eine Anlage zur Wärmebereitstellung erstmalig errichtet, eingebaut oder aufgestellt werden soll**. Es greift dann, wenn die neu zu errichtenden Anlagen die grundsätzliche Eignung aufweisen, mit fossilen Brennstoffen betrieben werden zu können.

Verboten ist auch die Errichtung von dezentralen fossil betriebenen Anlagen in neuen Baulichkeiten.

EWG

Eine **Verpflichtung, bestehende fossil betriebene zentrale oder dezentrale Wärmebereitstellungsanlagen stillzulegen bzw auszutauschen, besteht nicht.** Sie dürfen auch durch neue fossil betriebene Anlagen ersetzt werden.

EWG

Weitergehende normative Verpflichtungen, wie sie noch in der ursprünglichen Regierungsvorlage zum EWG enthalten waren (Erneuerbareangebot, altersbedingte Stilllegungsverpflichtung, Umstellungsgebot) sind in der beschlossenen Fassung des EWG **nicht** mehr **enthalten**. Stattdessen sollen **mit weitreichenden Förderungen** (75%; für einkommensschwache Haushalte: 100%) **Anreize** für den Ausstieg aus fossiler Energie geschaffen werden.

EWG

Aus wohnrechtlicher Perspektive ist dazu kritisch anzumerken, dass mangels Verpflichtungen der Normunterworfenen nun wohl der **Gesetzgeber keinen unmittelbaren Druck sieht, das Wohnrecht für die Erreichung des Klimaschutzziels umbauen „zu müssen“**.

EWG

Damit besteht die Gefahr, dass Eigentümergeinschaften und Wohnungs-eigentümer und damit nicht zuletzt auch die Liegenschaftsverwalter – ungeachtet der in Aussicht gestellten Förderungen – beim Ausstieg aus den fossil betriebenen Wärmebereitstellungsanlagen erheblichen **Rechtsunsicherheiten** ausgesetzt sind und daher bei der Beantwortung der Frage, wie die Dekarbonisierung wohnrechtlich gelingen kann, regelrecht alleingelassen werden.

Kothbauer OG

Wohn- und Immobilienrecht

www.kothbauer.co.at

Kontakt

office@kothbauer.co.at

0664 459 84 66

In Kooperation mit: 



Nächster Immo-Info-Morning...

- Termin: Donnerstag, 24. April ab 08:30 Uhr
- Vortragender: Martin Klier
- Thema: **KI im Immobiliengeschäft - Spielerei oder echter Mehrwert?**

- Voranmeldungen per E-Mail möglich: alle-Immobilien@wkoee.at
- Alle Infos und zur offiziellen Anmeldung folgen per Newsletter



IC UNTERNEHMER
AKADEMIE

Seminar mit Mag. Christoph Kothbauer

Provisionen sichern | Update Maklerrecht

DO, 27. Februar 2025 13:00-17:00 Uhr

<- WIFI Linz oder Online ->

Jetzt anmelden!

