

ImmoWebinar

§

Rechtsupdate: Aktuelle Judikatur zum Wohnrecht

mit: Christoph **Kothbauer**



30. September 2026 – Beginn: 10:00 Uhr

Rechtsprechung Mietrecht

Entscheidung 1 (OGH 5 Ob 183/25k):

- ➔ Nur Wohnbauförderungsmittel im engeren Sinne schaden dem Teilausnahmetatbestand des **§ 1 Abs 4 Z 1 MRG** („Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind“).

OGH 12.3.2026, 5 Ob 183/25k

§ 1 Abs 4 Z 1 MRG

*Zur MRG-Teilausnahme für frei
finanziert errichtete Neubauten –
privatwirtschaftliche Förderungen
seitens einer Gebietskörperschaft
schaden nicht/1*

- **Öffentliche Mittel im Sinne des § 1 Abs 4 Z 1 MRG sind nur solche, die aufgrund gesetzlicher Anordnung der Neuschaffung von Wohnräumen oder Geschäftsräumen gewidmet sind** (gesetzliche Wohnbauförderung im eigentlichen Sinne). Neben dem Kriterium der Zweckbindung zur Wohnbauförderung ist daher auch eine entsprechende gesetzliche Grundlage erforderlich. Es muss sich also um eine Maßnahme handeln, die ihre **Grundlage in den (landes-)gesetzlichen Förderungsbestimmungen** hat.

OGH 12.3.2026, 5 Ob 183/25k

§ 1 Abs 4 Z 1 MRG

*Zur MRG-Teilausnahme für frei
finanziert errichtete Neubauten –
privatwirtschaftliche Förderungen
seitens einer Gebietskörperschaft
schaden nicht/2*

- Allgemein können im öffentlichen Interesse gelegene Aufgaben wie insbesondere staatliche Förderungen grundsätzlich sowohl hoheitlich als auch mit den Mitteln des Privatrechts umgesetzt werden. Auch **in Bezug auf Maßnahmen zur Wohnbauförderung kann die öffentliche Hand zwischen einer privatwirtschaftlichen (privatrechtlichen) Vorgangsweise und einer solchen auf der Basis einer entsprechenden gesetzlichen Grundlage wählen.**

OGH 12.3.2026, 5 Ob 183/25k

§ 1 Abs 4 Z 1 MRG

*Zur MRG-Teilausnahme für frei
finanziert errichtete Neubauten –
privatwirtschaftliche Förderungen
seitens einer Gebietskörperschaft
schaden nicht/3*

- Es ist nicht zulässig, aus der Tatsache, dass eine bestimmte Maßnahme der Wohnbauförderung – wie hier der Wiener Wohnbauinitiative 2011 – auf der Grundlage eines privatrechtlichen Regelungswerks erfolgte, ein anderes Begriffsverständnis des § 1 Abs 4 Z 1 MRG abzuleiten. **Für eine Abkehr vom Begriffsverständnis der bisherigen Rechtsprechung besteht kein Anlass. Unter öffentlichen Mitteln im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG sind (nach wie vor) nur Wohnbauförderungsmittel zu verstehen.** Daran ist ungeachtet der gelockerten Zweckbindung für Förderungsmittel festzuhalten. **Die Maßnahmen nach der Wiener Wohnbauinitiative 2011 fallen wegen ihres rein privatrechtlichen Charakters nicht darunter.**

OGH 12.3.2026, 5 Ob 183/25k

§ 1 Abs 4 Z 1 MRG

*Zur MRG-Teilausnahme für frei
finanziert errichtete Neubauten –
privatwirtschaftliche Förderungen
seitens einer Gebietskörperschaft
schaden nicht/4*

- ***Im vorliegenden Fall*** (einer von einem Mieter begehrten Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen in einem Gebäude, für dessen Errichtung die Vermieterin im Zuge der „Wiener Wohnbauinitiative 2011“ von der Stadt Wien ein günstiges Darlehen erhalten hatte) **wurde daher festgestellt, dass mangels einer entsprechenden landesgesetzlichen Regelung im gegebenen Zusammenhang der Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG erfüllt sei.** Der antragstellende Mieter habe damit keinen Anspruch auf ein (Außerstreit-)Verfahren zur Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen.

Entscheidung 2 (OGH 5 Ob 132/25k):

➔ Für den Zeitraum nach dem Ende der Geltungsdauer eines förderungsrechtlichen Mietzinses bedarf es einer ausreichend bestimmten Mietzinsvereinbarung. Deren Unwirksamkeit nach allgemein-zivilrechtlichen Prämissen kann aber in einem Außerstreitverfahren zur Überprüfung des Mietzinses im preisgeschützten Vollanwendungsbereich des MRG nicht geltend gemacht werden.

OGH 14.4.2026, 5 Ob 132/25k

§ 15 Abs 1 Z 1 MRG

(sowie § 16 Abs 8 MRG; § 37 Abs 1 Z 8 MRG; § 6 Abs 3 KSchG)

*Zur Vereinbarung eines
Mietzinses für den Zeitraum
nach dem Ende der
Geltungsdauer eines
förderungsrechtlichen
Mietzinses/1*

- **Die Prüfung der (Vor-)Frage in einem Mietzinsüberprüfungsverfahren, ob eine Mietzinsvereinbarung wirksam zustande gekommen ist, hat sich in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG darauf zu beschränken, ob eine für die Überprüfung nach mietrechtlichen Vorschriften erforderliche Vereinbarung über den Hauptmietzins vorliegt.**

OGH 14.4.2026, 5 Ob 132/25k

§ 15 Abs 1 Z 1 MRG

(sowie § 16 Abs 8 MRG; § 37 Abs 1 Z 8 MRG; § 6 Abs 3 KSchG)

*Zur Vereinbarung eines
Mietzinses für den Zeitraum
nach dem Ende der
Geltungsdauer eines
förderungsrechtlichen
Mietzinses/2*

- Für die notwendige Bestimmtheit einer Mietzinsvereinbarung ist es nicht erforderlich, dass das Entgelt (der Mietzins) ziffernmäßig festgesetzt wird. Es genügt, wenn im Vertrag alle Elemente enthalten sind, die dessen objektive Bestimmbarkeit ermöglichen. Das ist unter anderem der Fall, wenn auf den gesetzlich zulässigen höchsten Mietzins abgestellt wird.

OGH 14.4.2026, 5 Ob 132/25k

§ 15 Abs 1 Z 1 MRG

(sowie § 16 Abs 8 MRG; § 37 Abs 1 Z 8 MRG; § 6 Abs 3 KSchG)

Zur Vereinbarung eines
Mietzinses für den Zeitraum
nach dem Ende der
Geltungsdauer eines
förderungsrechtlichen
Mietzinses/3

- Wird für den Zeitraum nach dem Ablauf der Wohnbauförderung der „höchstzulässige Hauptmietzins der Ausstattungskategorie A (Richtwertmietzins)“ und „für den Richtwertmietzins [...] Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses nach § 5 Richtwertgesetz“ vereinbart, so ist eine solche **Vereinbarung aufgrund des Verweises auf den Richtwertmietzins und dessen Wertsicherung unter Bezugnahme auf § 5 RichtWG** ausreichend bestimmt.
- **Ob** darüber hinaus das Zustandekommen oder **der Inhalt der Vereinbarung im Einzelfall den allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften entspricht, ist nicht in einem Außerstreitverfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG zu klären.**

Entscheidung 3 (OGH 5 Ob 88/25i):

➔ Die laufenden Kosten für Gemeinschaftsanlagen als „*besondere Aufwendungen*“ im Sinne des **§ 24 MRG** sind auf alle Mietgegenstände des Hauses mit objektiv sinnvoller Nutzungsmöglichkeit zu verteilen – dies unabhängig davon, ob sie überhaupt vermietet sind oder ob deren Mieter:innen überhaupt ein Nutzungsrecht an der betreffenden Gemeinschaftsanlage eingeräumt wurde.

OGH 29.1.2026, 5 Ob 88/25i

§ 24 Abs 1 MRG (sowie § 17 MRG)

*Zur Verteilung der Betriebskosten
(„besonderen Aufwendungen“)
für eine Aufzugsanlage/1*

- **Gemeinschaftsanlagen** sind grundsätzlich Anlagen, die schon aufgrund ihrer Art **der gemeinsamen Benützung der Bewohner:innen des Hauses, wenn schon nicht aller, dann einer einheitlichen Gruppe, zu dienen bestimmt** sind. Dass eine Anlage geeignet ist, allen Mietgegenständen im Haus zu dienen, ist nicht Voraussetzung.

OGH 29.1.2026, 5 Ob 88/25i

§ 24 Abs 1 MRG (sowie § 17 MRG)

*Zur Verteilung der Betriebskosten
(„besonderen Aufwendungen“)
für eine Aufzugsanlage/2*

- Eine aufgrund ihrer Art der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses zu dienen bestimmte Anlage ist vielmehr **nur dann keine Gemeinschaftsanlage** mehr, **wenn einzelnen Mieter:innen das Recht eingeräumt wurde, die Benützung der Anlage durch andere Mieter:innen von der Zahlung eines über die Beteiligung an den Kosten des Betriebs hinausgehenden Entgelts abhängig zu machen oder andere überhaupt von der Benützung auszuschließen**. Die Berechtigten aus einer solchen Sondernutzungsvereinbarung und der Bestandgeber bilden eine sogenannte **„Aufzugs- oder Liftgemeinschaft“**, die der Annahme des Bestehens einer Gemeinschaftsanlage entgegensteht.

OGH 29.1.2026, 5 Ob 88/25i

§ 24 Abs 1 MRG (sowie § 17 MRG)

*Zur Verteilung der Betriebskosten
(„besonderen Aufwendungen“)
für eine Aufzugsanlage/3*

- Liegt eine Gemeinschaftsanlage vor, dann **dürfen die Gesamtkosten des Betriebs (nur) auf die zur Benützung berechtigten Mieter überwält werden**. Die Beteiligung an den Betriebskosten eines Aufzugs setzt **auch eine objektiv nachvollziehbare vernünftige Nutzungsmöglichkeit der Anlage** voraus.
- Die **Verteilung der Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsanlage** hat nach den Grundsätzen des **§ 17 MRG**, also mangels rechtswirksamer Vereinbarung **im Verhältnis der Nutzflächen** zu erfolgen. Daran ist auch festzuhalten, wenn nicht alle Mieter:innen zur anteiligen Kostentragung verpflichtet sind.

OGH 29.1.2026, 5 Ob 88/25i

§ 24 Abs 1 MRG (sowie § 17 MRG)

*Zur Verteilung der Betriebskosten
(„besonderen Aufwendungen“)
für eine Aufzugsanlage/4*

- Bei der Berechnung des für die Verteilung der Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftsanlage maßgebenden Verhältnisses der Nutzflächen sind (nur) jene Mietgegenstände auszunehmen, für deren Nutzungsberechtigten keine objektiv vernünftige Möglichkeit der Benützung der Gemeinschaftsanlage besteht. **Die Gesamtnutzfläche für die Bestimmung des Verteilungsschlüssels nach § 24 Abs 1 MRG setzt sich also aus den Nutzflächen jener Mietgegenstände zusammen, für die eine objektive Nutzungsmöglichkeit besteht, das unabhängig davon, ob deren Mietern eine Nutzungsberechtigung zukommt oder sie vom Vermieter benützt oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermietet werden.**

Entscheidung 4 (OGH 1 Ob 87/25p):

➔ Das ZIAG ist als authentische Interpretation des Gesetzes auf alle noch nicht rechtskräftig entschiedenen Verfahren anzuwenden.

OGH 10.3.2026, 1 Ob 87/25p

*Zur Wirksamkeit einer
mietvertraglichen
Wertsicherungsvereinbarung/1*

§ 879 Abs 3 ABGB; § 879a ABGB;

§ 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 KSchG

(sowie § 8 ABGB; § 864a ABGB, § 1503 Abs 30 ABGB; § 6 Abs 3 KSchG; § 41a Abs 41 KSchG)

- Die Bestimmung des **§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG** ist unter Bedachtnahme auf die nunmehr maßgebliche – durch das ZIAG implementierte – (Neu-)Fassung **auf Dauerschuldverhältnisse, die darauf angelegt sind, dass der Unternehmer seine Leistung nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung vollständig erbringt, nicht anzuwenden.** Von dieser Nichtanwendung des **§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG** sind – von Kurzzeitvermietungen abgesehen – praktisch auch alle Mietverträge erfasst.

OGH 10.3.2026, 1 Ob 87/25p

§ 879 Abs 3 ABGB; § 879a ABGB;

§ 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 KSchG

(sowie § 8 ABGB; § 864a ABGB, § 1503 Abs 30 ABGB; § 6 Abs 3 KSchG; § 41a Abs 41 KSchG)

*Zur Wirksamkeit einer
mietvertraglichen
Wertsicherungsvereinbarung/2*

- Die Änderung des **§ 6 Abs 2 Z 4 KSchG** durch das ZIAG ist mit 1. Jänner 2026 in Kraft getreten und aufgrund **§ 41a Abs 41 KSchG** auch auf Verträge anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen wurden. **Die mit dem ZIAG vorgenommene authentische Interpretation des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG erfasst mangels anderer Anordnung alle noch nicht rechtskräftig entschiedenen Streitfälle**, also auch solche, die sich bereits im Rechtsmittelverfahren befinden.

OGH 10.3.2026, 1 Ob 87/25p

§ 879 Abs 3 ABGB; § 879a ABGB;

§ 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 KSchG

(sowie § 8 ABGB; § 864a ABGB, § 1503 Abs 30 ABGB; § 6 Abs 3 KSchG; § 41a Abs 41 KSchG)

*Zur Wirksamkeit einer
mietvertraglichen
Wertsicherungsvereinbarung/3*

- Eine an die zuletzt verlautbarte Indexzahl anknüpfende Wertsicherungsvereinbarung ist durchaus verkehrs- bzw branchenüblich und damit nicht objektiv ungewöhnlich im Sinn des § 864a ABGB. Es ist auch im Lichte des § 6 Abs 1 5 KSchG und der Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB sachlich gerechtfertigt, auf diesen nahe am Zeitpunkt des Vertragsabschlusses liegenden Ausgangswert abzustellen, um das legitime Interesse beider Vertragsteile zu wahren, eine (inflations- bzw deflationsbedingte) Veränderung der bei Vertragsschluss vereinbarten Äquivalenz der Leistungen zu verhindern.

OGH 10.3.2026, 1 Ob 87/25p

§ 879 Abs 3 ABGB; § 879a ABGB;

§ 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 KSchG

(sowie § 8 ABGB; § 864a ABGB, § 1503 Abs 30 ABGB; § 6 Abs 3 KSchG; § 41a Abs 41 KSchG)

*Zur Wirksamkeit einer
mietvertraglichen
Wertsicherungsvereinbarung/4*

- **Diese Beurteilung findet nunmehr auch in der – mit dem ZIAG zum 1. Jänner 2026 neu eingeführten – Vorschrift des § 879a ABGB eine Stütze.** Aus den Materialien ergibt sich unmissverständlich, dass der Gesetzgeber die Vereinbarung der zuletzt verlautbarten Indexzahl als Basiswert für die Wertsicherung als unproblematisch ansieht. § 879a ABGB ist nach der Übergangsbestimmung des § 1503 Abs 30 ABGB auch auf vor diesem Zeitpunkt geschlossene Verträge anzuwenden und **als Ausfluss authentischer Interpretation ebenso auf alle noch nicht rechtskräftig entschiedenen Streitfälle anzuwenden.**

OGH 10.3.2026, 1 Ob 87/25p

Zur Wirksamkeit einer
mietvertraglichen
Wertsicherungsvereinbarung/5

§ 879 Abs 3 ABGB; § 879a ABGB;

§ 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 KSchG

(sowie § 8 ABGB; § 864a ABGB, § 1503 Abs 30 ABGB; § 6 Abs 3 KSchG § 41a Abs 41 KSchG)

- *Im vorliegenden Fall wurde daher ein auf einen Verstoß der verfahrensgegenständlichen Wertsicherungsvereinbarung gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG und die Unzulässigkeit der Zugrundelegung der zuletzt verlautbarten Indexzahl als Ausgangswert gestütztes Rückzahlungsbegehren der klagenden Mieter:innen abgewiesen. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die verfahrensgegenständliche Wertsicherungsvereinbarung nicht gegen das Zweiseitigkeitsgebot des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG verstoße, zumal sie ohnehin eine Anpassung des Mietzinses nach oben wie nach unten – also in beide Richtungen – vorsehe. Eine Bezugnahme auf den VPI als allgemein bekannten Referenzwert sei auch nicht intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG.*

Entscheidung 5 (OGH 5 Ob 100/25d):

- ➔ Die generelle Überwälzung von Erhaltungspflichten (und darüber hinaus sogar Neuherstellungspflichten) auf den Bestandnehmer eines EKZ ist gröblich benachteiligend im Sinne der Inhaltskontrolle des **§ 879 Abs 3 ABGB** bei der Verwendung von Vertragsformblättern.

OGH 12.3.2026, 5 Ob 100/25d

§ 879 Abs 3 ABGB

(sowie § 1012 ABGB; § 1099 ABGB; § 1479 ABGB)

*Zur Unzulässigkeit der
generellen Überwälzung von
Erhaltungspflichten auf den
Bestandnehmer in einem EKZ/1*

- **Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)** oder Vertragsformblätter im Sinne der Inhaltskontrolle des **§ 879 Abs 3 ABGB** liegen nach der Rechtsprechung des OGH (**nur**) **dann nicht vor, wenn die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt wurden.** Für das Vorliegen einer Individualabrede ist der Verwender der AGB oder Vertragsformblätter behauptungs- und beweispflichtig.
- Weicht eine Klausel von dispositiven Rechtsvorschriften ab, liegt eine **gröbliche Benachteiligung** eines Vertragspartners gemäß **§ 879 Abs 3 ABGB** **schon dann vor, wenn es für die Abweichung vom dispositiven Recht keine sachliche Rechtfertigung gibt.**

OGH 12.3.2026, 5 Ob 100/25d

§ 879 Abs 3 ABGB

(sowie § 1012 ABGB; § 1099 ABGB; § 1479 ABGB)

Zur Unzulässigkeit der
generellen Überwälzung von
Erhaltungspflichten auf den
Bestandnehmer in einem EKZ/2

- **Im vorliegenden Fall erkannte das Berufungsgericht die im Bestandvertrag vereinbarte Überwälzung von Erhaltungspflichten als Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und daher nichtig.** Sie umfasste alle zur Erhaltung des Gebäudes des EKZ und der dazu gehörigen Park-, Verkehrs- und Grünflächen notwendigen Ausgaben, die mit der Erhaltung und Verwaltung des EKZ verbundenen sonstigen Aufwendungen, die für einen ordnungsgemäßen Betrieb erforderlich sind, die Kosten aller aufgrund von gesetzlichen oder behördlichen Vorschriften vorgenommenen Neueinführungen und Umgestaltungen, sofern diese mit dem Besitze des EKZ oder seiner Erhaltung verbunden sind, und weitere Kosten für nützliche Aufwendungen und Herstellungen, sofern diese im Interesse des EKZ notwendig sind.

OGH 12.3.2026, 5 Ob 100/25d

§ 879 Abs 3 ABGB

(sowie § 1012 ABGB; § 1099 ABGB; § 1479 ABGB)

*Zur Unzulässigkeit der
generellen Überwälzung von
Erhaltungspflichten auf den
Bestandnehmer in einem EKZ/3*

- ***Der OGH billigte die Beurteilung des Berufungsgerichts, zumal diese im Rahmen der einschlägigen Rechtsprechung zur Frage der generellen Überwälzung von Erhaltungskosten (insbesondere auch in EKZ) liege.***

Entscheidung 6 (OGH 6 Ob 67/25h; Verbandsklageentscheidung):

- ➔ In der Teilanwendungsbereich muss ein allfälliger Verweis auf den Betriebskostenbegriff des MRG zur Wahrung des Transparenzgebots nach **§ 6 Abs 3 KSchG** klar und zweifelsfrei sein.
- ➔ Die Geltendmachung einer Bearbeitungsgebühr für die Errichtung eines Mietvertrags ist – zumal es sich um keine über die typische Erfüllung des Mietvertrags hinausgehende Leistung handelt – gröblich benachteiligend im Sinne der Inhaltskontrolle des **§ 879 Abs 3 ABGB**.

OGH 18.3.2026, 6 Ob 67/25h

§ 879 Abs 3 ABGB; § 6 Abs 1 Z 5 KSchG; § 6 Abs 3 KSchG ua
MRG-Teilanwendung

Klauseln 15 bis 20:
intransparente Vereinbarung
zu Überwälzung von
Betriebskosten auf den
Mieter/1

- „Die Betriebskosten umfassen – **mit den im Folgenden angeführten Modifikationen** alle in den §§ 21 – 24 MRG genannten Positionen ...“
 - „... die Kosten einer Feuerversicherung auf den jeweiligen Gebäudeneubauwert, sowie angemessener Gebäudehaftpflicht-, Glas- (wenn in Objektversicherungsvertrag enthalten), Sturmschaden und Leitungswasserschadenversicherung“ (Klausel 15)
 - „... Behebung von Kanalverstopfung, ...“ (Klausel 16)
 - „... die Grundsteuer, ...“ (Klausel 17)

OGH 18.3.2026, 6 Ob 67/25h

§ 879 Abs 3 ABGB; § 6 Abs 1 Z 5 KSchG; § 6 Abs 3 KSchG ua
MRG-Teilanwendung

Klauseln 15 bis 20:
intransparente Vereinbarung
zu Überwälzung von
Betriebskosten auf den
Mieter/2

- „... aufgrund landesgesetzlicher Bestimmung zu entrichtenden laufenden Abgaben und Gebrauchsgebühren; ...“ (Klausel 18)
- „... ausdrücklich festgehalten wird, dass das Verwaltungsentgelt – abweichend gegenüber dem in § 22 MRG genannten Betrag – derzeit monatlich maximal € 0,90/m² beträgt und von der Mieterin zu ersetzen ist. Dieser Betrag unterliegt der Wertsicherung und wird jährlich angepasst.“ (Klausel 19)
- „3. **Kleinreparaturen** bis zu einer Einzel-Rechnungshöhe von € 500,-- (exkl. USt) der Allgemeinheit dienenden Anlagen.“ (Klausel 20)

OGH 18.3.2026, 6 Ob 67/25h

§ 879 Abs 3 ABGB; § 6 Abs 1 Z 5 KSchG; § 6 Abs 3 KSchG ua
MRG-Teilanwendung

Klausel 52: gröblich
benachteiligende
Bearbeitungsgebühr für die
Errichtung des Mietvertrags

- „Die mit der Errichtung dieses Mietvertrages verbundene Bearbeitungsgebühr in der Höhe von € xxx trägt der Mieter.“

Entscheidung 7 (OGH 6 Ob 60/25d):

- ➔ Die vorbehaltlose Leistung des gesamten Mietzinsens in Kenntnis eines Mangels ist unter Umständen ein stillschweigender Verzicht auf Mietzinsminderung für die betreffende Mietzinsperiode.

OGH 18.3.2026, 6 Ob 60/25d

§ 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB (sowie § 863 ABGB; § 1431 ABGB)

*Zum konkludenten Verzicht
auf Mietzinsminderung/1*

- **Die vorbehaltlose und ohne Irrtum (auch Rechtsirrtum) erfolgte Zahlung des Mietzinses in Kenntnis des bestehenden, die Brauchbarkeit des Bestandobjekts beeinträchtigenden Mangels kann unter Umständen als konkludenter (= stillschweigender) Verzicht auf den Mietzinsminderungsanspruch gewertet werden,** der auch die Rückforderung nach § 1431 ABGB ausschließt. Entscheidend ist, ob der Gläubiger das Erklärungsverhalten des Schuldners im Sinn des § 863 ABGB als Verzicht auf die Zinsbefreiung werten durfte.

OGH 18.3.2026, 6 Ob 60/25d

§ 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB (sowie § 863 ABGB; § 1431 ABGB)

Zum konkludenten Verzicht
auf Mietzinsminderung/2

- *Im vorliegenden Fall hatte der Geschäftsführer der Mieterin einer Geschäftsräumlichkeit gegenüber dem Geschäftsführer der Vermieterin wiederholt mündlich auf wirtschaftliche Schwierigkeiten aufgrund einer Baustelle hingewiesen und erfolglos versucht, eine Mietzinsminderung wegen der durch die Baustelle verursachten Gebrauchsbeeinträchtigung zu erreichen, was aber den Geschäftsführer der Vermieterin „unbeeindruckt ließ“. Die Mieterin nahm keinen Einbehalt vor, weil ihr Geschäftsführer die über das konkrete Mietverhältnis hinausgehende Geschäftsbeziehung mit der Vermieterin nicht gefährden wollte.*

OGH 18.3.2026, 6 Ob 60/25d

§ 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB (sowie § 863 ABGB; § 1431 ABGB)

Zum konkludenten Verzicht
auf Mietzinsminderung/3

- ***Nach der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichts durfte der Geschäftsführer der Vermieterin das Verhalten der Mieterin dahin verstehen, dass diese nach der Ablehnung einer Mietzinsminderung durch die Vermieterin davon absehe, von ihrem Minderungsrecht Gebrauch zu machen. Diese Beurteilung bewegt sich für den OGH innerhalb des dem Berufungsgericht bei Beurteilung des konkreten Falls eingeräumten Beurteilungsspielraums. Die Mieterin sei auch nicht mit rechtlichen oder tatsächlichen Unklarheiten, die einen Irrtum rechtfertigen könnten, konfrontiert gewesen.***

Rechtsprechung Wohnungseigentum

Entscheidung 8 (OGH 5 Ob 130/25s):

➔ Ein WE-Objekt muss sich zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden. Ein liegenschaftsübergreifendes WE bzw WE-Objekt ist unzulässig.

OGH 14.4.2026, 5 Ob 130/25s

§ 2 Abs 1 und 2 WEG

Zur Unzulässigkeit von
liegenschaftsübergreifendem
WE/1

- *Verfahrensgegenständlich war im vorliegenden Fall der Antrag einer Wohnungseigentümerin, mit welchem sie begehrte, die nach § 16 Abs 2 WEG erforderliche Zustimmung ihrer Miteigentümerinnen zu einem mit einer Brandschutztüre verschließbaren Durchbruch zwischen ihrem WE-Objekt und auf der Nachbarliegenschaft gelegenen Geschäftsräumlichkeiten zu ersetzen.*

OGH 14.4.2026, 5 Ob 130/25s

§ 2 Abs 1 und 2 WEG

*Zur Unzulässigkeit von
liegenschaftsübergreifendem
WE/2*

- Die WE-Tauglichkeit einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit setzt neben der baulichen Abgeschlossenheit die Selbständigkeit des entsprechenden Gebäudeteils voraus. Ein Verstoß gegen diesen zwingenden Grundsatz steht einer Genehmigung nach § 16 Abs 2 WEG entgegen.

OGH 14.4.2026, 5 Ob 130/25s

§ 2 Abs 1 und 2 WEG

*Zur Unzulässigkeit von
liegenschaftsübergreifendem
WE/3*

- **Eine bauliche Verbindung eines WE-Objekts mit einem Objekt auf der Nachbarliegenschaft ist unzulässig**, weil die Selbständigkeit des WE-Objekts dadurch verloren ginge. Die Schaffung eines neuen „grenzüberschreitenden“ (liegenschaftsübergreifenden) WE-Objekts durch Verbindung ist nicht möglich. Das WE stellt auf das Miteigentum an einer einzelnen Liegenschaft ab, **das WE-Objekt muss sich daher zur Gänze auf ein und derselben Liegenschaft befinden.**

*Zur Unzulässigkeit von
liegenschaftsübergreifendem
WE/4*

OGH 14.4.2026, 5 Ob 130/25s

§ 2 Abs 1 und 2 WEG

- **Im vorliegenden Fall hat der OGH die Beurteilung der den Antrag abweisenden Vorinstanzen, wonach die Selbständigkeit des Geschäftsraums der Antragstellerin aufgrund der mit dem Durchbruch hergestellten baulichen Verbindung mit Geschäftsräumlichkeiten auf der Nachbarliegenschaft nicht mehr gegeben sei, gebilligt.**
- **Ob der Durchbruch mittels (hier: Brandschutz-)Tür versperrt werden kann, sei nicht entscheidend.** Diese Beurteilung fußt darauf, dass es für die WE-Tauglichkeit einer Wohnung oder sonstigen selbständigen Räumlichkeit neben der baulichen Abgeschlossenheit auch auf die Selbständigkeit des Objekts ankommt.

Entscheidung 9 (OGH 5 Ob 150/25g):

➔ Vertraglich bereits zugestandene Widmungsänderungen sind auf dem streitigen Rechtsweg durchzusetzen.

OGH 30.10.2025, 5 Ob 150/25g

§ 16 Abs 2 und 3 WEG (und § 3 Abs 1 Z 1 WEG)

*Eine in einem WE-Vertrag
zugestandene gewerbliche
Nutzung eines WE-Objekts ist
im streitigen Verfahren
durchzusetzen/1*

- *Verfahrensgegenständlich war **im vorliegenden Fall** ein Antrag von Wohnungseigentümer:innen auf Ersetzung der Zustimmung der übrigen Miteigentümer:innen zu einer beabsichtigten Ausnahmebewilligung gemäß **§ 129 Abs 1a BauO für Wien** im Hinblick auf ihr WE-Objekt zu befassen. **Die Antragsteller:innen brachten vor, dass laut Nachtrag zum WE-Vertrag die gewerbliche Kurzzeitvermietung sämtlicher Wohnungen ohne Einschränkung zulässig sein sollte.***

OGH 30.10.2025, 5 Ob 150/25g

§ 16 Abs 2 und 3 WEG (und § 3 Abs 1 Z 1 WEG)

*Eine in einem WE-Vertrag
zugestandene gewerbliche
Nutzung eines WE-Objekts ist
im streitigen Verfahren
durchzusetzen/2*

- Die Beurteilung der Frage, in welchem Verfahren eine Rechtssache zu behandeln ist, richtet sich nicht nach der Bezeichnung durch die das Verfahren einleitende Partei, sondern nach dem Inhalt des Begehrens und dem Parteivorbringen. Im Zweifel gehören alle in die Zuständigkeit der Gerichte fallenden Sachen auf den Prozessweg (streitiges Verfahren).
- **Zielt ein Begehren nicht auf eine Änderung der Widmung eines WE-Objekts ab, sondern darauf, dass bereits wirksam eine vertragliche Einigung auf die gewünschte Verwendung des WE-Objekts bestehe und daher die anderen Mit- und Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu einer solchen Verwendung ohnehin nicht verweigern dürfen, so ist der Anspruch im streitigen Verfahren geltend zu machen.**

OGH 30.10.2025, 5 Ob 150/25g

§ 16 Abs 2 und 3 WEG (und § 3 Abs 1 Z 1 WEG)

Eine in einem WE-Vertrag
zugestandene gewerbliche
Nutzung eines WE-Objekts ist
im streitigen Verfahren
durchzusetzen/3

- *Im Ergebnis hat im vorliegenden Fall der Fachsenat die Beurteilung des Rekursgerichts, die Antragsteller:innen hätten ihr Begehren, die für ihren behördlichen Antrag gemäß § 129 Abs 1a BauO für Wien erforderlichen Zustimmungserklärungen zu erhalten, im streitigen Verfahren durchzusetzen, für nicht korrekturbedürftig erachtet. Er folgt damit der Vorjudikatur zur Durchsetzung von auf vertragliche Widmung gestützten Ansprüchen auf Nutzung von WE-Objekten als Freizeitwohnsitz. Eine Grundlage für einen schlüssigen Verweis solcher Ansprüche in das Außerstreitverfahren nach § 52 WEG bestehe nicht.*

Entscheidung 10 (OGH 5 Ob 190/25i):

➔ Reicht ein Beschluss zur Bestellung eines Verwalters unzulässigerweise auch nur teilweise in die Vergangenheit zurück, so ist er zur Gänze unwirksam.

OGH 14.4.2026, 5 Ob 190/25i

§ 24 Abs 6 WEG (sowie § 28 Abs 1 Z 5 WEG)

Zur Unzulässigkeit einer
rückwirkenden
Verwalterbestellung, die zur
Unwirksamkeit des gesamten
Bestellungsbeschlusses
führt/1

- *Im vorliegenden Fall war nach dem Verständnis der Vorinstanzen **Gegenstand des angefochtenen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft nicht allein die Bestellung des Verwalters für die Zukunft, sondern auch für einen zu diesem Zeitpunkt bereits vergangenen Zeitraum.** Eine solche rückwirkende Verwalterbestellung sei jedoch gesetzwidrig und der angefochtene Beschluss daher zur Gänze für unwirksam zu erklären.*

OGH 14.4.2026, 5 Ob 190/25i

§ 24 Abs 6 WEG (sowie § 28 Abs 1 Z 5 WEG)

*Zur Unzulässigkeit einer
rückwirkenden
Verwalterbestellung, die zur
Unwirksamkeit des gesamten
Bestellungsbeschlusses
führt/2*

- Die Frage, ob die erfolgreiche Geltendmachung eines Anfechtungsgrundes zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses oder lediglich zur Unwirksamkeit des von diesem Anfechtungsgrund unmittelbar betroffenen Beschlussteils führt, stellt sich immer dann, wenn der Beschlussgegenstand aus mehreren Punkten besteht, über die (abstrakt) auch getrennt abgestimmt werden könnte. Sie ist danach zu beantworten, ob ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Beschlussteilen besteht.

OGH 14.4.2026, 5 Ob 190/25i

§ 24 Abs 6 WEG (sowie § 28 Abs 1 Z 5 WEG)

Zur Unzulässigkeit einer
rückwirkenden
Verwalterbestellung, die zur
Unwirksamkeit des gesamten
Bestellungsbeschlusses
führt/3

- *Im Ergebnis teilte **im vorliegenden Fall** der OGH im vorliegenden Fall die Beurteilung der Vorinstanzen: **Eine Möglichkeit, in Bezug auf den – abstrakt differenzierbaren – Bestellungszeitpunkt gesondert abzustimmen, bot der Abstimmungsvorgang zur Verwalterbestellung nicht.** Damit sei schon aufgrund der Formulierung des Beschlusses **von einem einheitlichen Beschlussgegenstand auszugehen, bei dem sich die Gesetzwidrigkeit des einem Beschlussteils (in Bezug auf die rückwirkende Verwalterbestellung) auf den gesamten Beschlussinhalt (und damit auch auf die – isoliert betrachtet: zulässige – Verwalterbestellung pro futuro) auswirkt und zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses führt.***

Entscheidung 11 (OGH 5 Ob 189/25t):

- ➔ Werden mehrere Beschlussgegenstände zu einem einzigen Beschluss zusammengezogen, so ist ein bloß partieller Stimmrechtsausschluss (hinsichtlich lediglich eines Beschlussgegenstandes) bei der Auswertung der Stimmen zu berücksichtigen.
- ➔ Im Rahmen der Beschlussanfechtung sind nur kausale Formfehler zu berücksichtigen. Kausal ist ein Formfehler dann, wenn er die Mitwirkungsbefugnisse einzelner Miteigentümer:innen beeinträchtigen oder aus anderen Gründen das Ergebnis der Beschlussfassung beeinflussen konnte.

OGH 19.5.2026, 5 Ob 189/25t

§ 24 Abs 6 WEG (sowie § 24 Abs 3 WEG)

Zur Beschlussanfechtung unter Berücksichtigung eines partiellen Stimmrechtsausschlusses bei einer einheitlichen Beschlussfassung über mehrere Beschlussgegenstände/1

- ***Im vorliegenden Fall war vor dem Hintergrund einer zu einem einzigen Beschlussgegenstand zusammengezogenen Beschlussfassung über die Kündigung der bisherigen Verwalterin und die gleichzeitige Bestellung einer neuen Verwalterin eine formelle Beschlussanfechtung gegenständlich. Vorgebracht wurde die Verletzung der Informations- und Anhörungsrechte zweier Familienangehöriger des Geschäftsführers der bisherigen Verwalterin als Miteigentümerinnen der Liegenschaft, die zwar bei der Kündigung der bisherigen Verwalterin, nicht aber bei der Bestellung der neuen Verwalterin vom Stimmrecht ausgeschlossen waren und sich an der Beschlussfassung insgesamt nicht beteiligt haben.***

OGH 19.5.2026, 5 Ob 189/25t

§ 24 Abs 6 WEG (sowie § 24 Abs 3 WEG)

Zur Beschlussanfechtung unter Berücksichtigung eines partiellen Stimmrechtsausschlusses bei einer einheitlichen Beschlussfassung über mehrere Beschlussgegenstände/2

- Ein **Formfehler** bei der gemeinschaftlichen Beschlussfassung ist **dann kausal** und führt damit im Falle einer Beschlussanfechtung nach **§ 24 Abs 6 WEG** zur Feststellung seiner Unwirksamkeit, **wenn er die Mitwirkungsbefugnisse einzelner Miteigentümer:innen beeinträchtigen konnte.**

OGH 19.5.2026, 5 Ob 189/25t

§ 24 Abs 6 WEG (sowie § 24 Abs 3 WEG)

Zur Beschlussanfechtung unter Berücksichtigung eines partiellen Stimmrechtsausschlusses bei einer einheitlichen Beschlussfassung über mehrere Beschlussgegenstände/3

- Bei der – zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung gehörenden – **Kündigung eines Hausverwalters unter Neubestellung eines anderen** ist zwar von zwei getrennten Beschlussgegenständen auszugehen, es kann aber zulässigerweise auch zugleich über die beiden Punkte gemeinsam abgestimmt werden. Wenn in einem solchen Fall ein Stimmrechtsausschluss nach **§ 24 Abs 3 WEG** nur für die Kündigung des bisherigen Verwalters, aber nicht für die Bestellung eines neuen gilt, so müssten für beide Beschlussgegenstände die jeweiligen Stimmenmehrheiten gesondert geprüft werden.

OGH 19.5.2026, 5 Ob 189/25t

§ 24 Abs 6 WEG (sowie § 24 Abs 3 WEG)

Zur Beschlussanfechtung unter Berücksichtigung eines partiellen Stimmrechtsausschlusses bei einer einheitlichen Beschlussfassung über mehrere Beschlussgegenstände/4

- Bei der Beschlussfassung ist das **Anhörungsrecht auch** einem nach **§ 24 Abs 3 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossenen Wohnungseigentümer zu gewähren.**
- Die **Beschlussanfechtung** muss sich nicht auf eigene Informations- oder Anhörungsdefizite des Antragstellers stützen, sondern es kann in einem derartigen Antrag auch die Verletzung von Mitwirkungsrechten anderer Wohnungseigentümer:innen herangezogen werden. **Der Antragsteller muss vom Formmangel also nicht persönlich betroffen sein.**

OGH 19.5.2026, 5 Ob 189/25t

§ 24 Abs 6 WEG (sowie § 24 Abs 3 WEG)

Zur Beschlussanfechtung unter Berücksichtigung eines partiellen Stimmrechtsausschlusses bei einer einheitlichen Beschlussfassung über mehrere Beschlussgegenstände/5

- ***Zum konkreten Fall wurde festgestellt, dass sich aus dem Sachverhalt kein Indiz für eine Beeinträchtigung der Mitwirkungsbefugnisse der beiden Familienangehörigen des Geschäftsführers der bisherigen Verwalterin ergebe, zumal sie in die Beschlussfassung eingebunden wurden. Es bestehe auch kein Anhaltspunkt dafür, dass sich die beiden Angehörigen nur wegen ihres partiellen Stimmrechtsausschlusses nicht an der Beschlussfassung beteiligt haben. Im Übrigen wäre auch bei einem fiktiven Hinzurechnen ihrer Anteile zu den einen Verwalterwechsel ablehnenden Nein-Stimmen kein anderes Beschlussergebnis zustande gekommen.***

Entscheidung 12 (OGH 5 Ob 125/25f):

➔ Die Verwalterschlussrechnung nach **§ 31 Abs 3 WEG** hat den gesamten Verwaltungszeitraum zu erfassen. Die Aktivlegitimation zur Legung der Schlussrechnung liegt bei der Eigentümergemeinschaft.

Zur Verwalterschlussrechnung/1

OGH 29.1.2026, 5 Ob 125/25f

§ 31 Abs 3 WEG

- Die **Verwalterschlussrechnung** nach **§ 31 Abs 3 WEG** soll die **Eigentümergeinschaft in die Lage versetzen, die Höhe des ihr herauszugebenden „Überschusses“**, das heißt den Betrag, der von den seitens der Wohnungseigentümer geleisteten Zahlungen in die Rücklage nach Abzug der Aufwendungen für die Liegenschaft im Sinne des **§ 32 WEG** vorhanden sein muss, festzustellen. **Die Abrechnung hat daher die Einzahlungen der Wohnungseigentümer, gegliedert nach Fälligkeitsterminen, die gegebenenfalls unterlassenen Einzahlungen seitens einzelner Wohnungseigentümer (Außenstände), die getätigten Entnahmen sowie schließlich den sich aus dieser Gegenüberstellung ergebenden Saldo zu enthalten.**

Zur Verwalterschlussrechnung/2

OGH 29.1.2026, 5 Ob 125/25f

§ 31 Abs 3 WEG

- **Rechnungslegung** bedeutet nämlich die **ziffernmäßig genaue Aufstellung** über die dem Rechnungslegungsverpflichteten zugeflossenen Werte; **sie muss detailliert, übersichtlich und klar, formell vollständig und ordnungsgemäß zusammengestellt sein** und auch die vereinnahmten Zinsen gesondert ausweisen.

Zur Verwalterschlussrechnung/3

OGH 29.1.2026, 5 Ob 125/25f

§ 31 Abs 3 WEG

- **Die Abrechnung ist für die gesamte Zeit der Verwaltung zu legen** und wird durch die früheren jährlichen Abrechnungen nach **§ 20 Abs 3 WEG** in Verbindung mit **§ 34 WEG** nicht ersetzt.

Zur Verwalterschlussrechnung/4

OGH 29.1.2026, 5 Ob 125/25f

§ 31 Abs 3 WEG

- **Im vorliegenden Fall** wurde festgestellt, dass **die von der (ehemaligen) Verwalterin erstellte Abrechnung die an eine Verwalterschlussrechnung gemäß § 31 Abs 3 WEG gestellten Anforderungen nicht erfülle**. Es ergebe sich aus ihr und ihren Beilagen zwar für jedes einzelne WE-Objekt die Höhe der Vorschreibungen und die erfolgten Einzahlungen für den betreffenden Verwaltungszeitraum, **nicht jedoch der Gesamtbetrag der Einnahmen**. Zudem seien die **vereinnahmten Zinsen nicht aufgelistet**. Die „Rücklagenabrechnung“ **umfasse nur einen Teilzeitraum der Verwaltungstätigkeit** und sei daher unvollständig. Außerdem stimmten die **ausgewiesenen Beträge bei einigen WE-Objekten nicht überein** und ließen sich die in der „Rücklagenabrechnung“ **angeführten Erlöse nicht nachvollziehen**.

Entscheidung 13 (OGH 5 Ob 32/26f):

- ➔ Als abweichende Vereinbarung im Sinne des **§ 32 Abs 2 WEG** kommt auch eine Verschiebung der Erhaltungspflicht von der Eigentümergemeinschaft auf die Wohnungseigentümer:innen in Betracht. Einer ergänzenden Vertragsauslegung zugänglich ist eine solche Vereinbarung aufgrund des Schriftlichkeits-erfordernisses aber nicht.

OGH 16.6.2026, 5 Ob 32/26f

§ 32 Abs 1 Satz 1 und Abs 2 WEG (sowie § 28 Abs 1 Z 1 WEG)

Zur vertraglichen Verschiebung
von Erhaltungspflichten/1

- *Gegenstand des Verfahrens war im vorliegenden Fall die Klage einer Eigentümergeinschaft einer WE-Anlage gegen einen (ehemaligen) Wohnungseigentümer, mit welcher Kostenersatz für die Sanierung des schadhaften Estrichs in der (ehemaligen) Wohnung des Beklagten begehrt wurde. Die Eigentümergeinschaft stützte sich hierbei auf den zugrunde liegenden Kauf- und WE- sowie Darlehensvertrag, der bezüglich des Estrichs eine spezielle Kostenaufteilungsvereinbarung beinhalte.*

OGH 16.6.2026, 5 Ob 32/26f

§ 32 Abs 1 Satz 1 und Abs 2 WEG (sowie § 28 Abs 1 Z 1 WEG)

*Zur vertraglichen Verschiebung
von Erhaltungspflichten/2*

- Die Vereinbarung eines vom Gesetz abweichenden Aufteilungsschlüssels im Sinne des **§ 32 Abs 2 WEG** kann nicht bloß in Prozentsatzverschiebungen bestehen, sondern auch in einer den Wohnungseigentümer unmittelbar treffenden Kostentragungspflicht. **Eine Vereinbarung, mit der Erhaltungspflichten im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 WEG auf die einzelnen Wohnungseigentümer übertragen werden sollen, stellt (auch) eine Vereinbarung nach § 32 Abs 2 WEG dar.**

OGH 16.6.2026, 5 Ob 32/26f

§ 32 Abs 1 Satz 1 und Abs 2 WEG (sowie § 28 Abs 1 Z 1 WEG)

*Zur vertraglichen Verschiebung
von Erhaltungspflichten/3*

- **Infolge des Schriftlichkeitsgebots des § 32 Abs 2 WEG kommt** auch für Vereinbarungen, die eine Überwälzung der Erhaltungspflichten vorsehen, **eine ergänzende Vertragsauslegung nicht in Betracht**. Fehlen in der Aufzählung bestimmte Liegenschaftsbestandteile, kommt eine ergänzende Vertragsauslegung nur dann in Frage, wenn sie eindeutig aus anderen Vertragsbestimmungen abgeleitet werden kann.

OGH 16.6.2026, 5 Ob 32/26f

§ 32 Abs 1 Satz 1 und Abs 2 WEG (sowie § 28 Abs 1 Z 1 WEG)

Zur vertraglichen Verschiebung
von Erhaltungspflichten/4

- *Im vorliegenden Fall vertrat das Berufungsgericht die Ansicht, dass der gegenständliche Kauf- und WE- sowie Darlehensvertrag, nach welchem die Fußböden bis zum Blindboden bzw Unterlagsbeton Bestandteile der Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten darstellten, die Fußbodenkonstruktion der (ehemaligen) Wohnung des Beklagten (die weder einen Blindboden noch einen Unterlagsbeton aufweise) **nicht erfasse**, und der Estrich daher als allgemeiner Teil in die Erhaltungspflicht der Gemeinschaft falle. Demnach sei die Klage der Eigentümergemeinschaft abzuweisen. **Der OGH billigte dieses Auslegungsergebnis.***

Entscheidung 14 (OGH 5 Ob 122/25i):

- ➔ Die Unrichtigkeit einer Abrechnung kann in einem streitigen Verfahren auf der Grundlage einer Klage der Eigentümergemeinschaft auf Zahlung von Beitragsrückständen nicht geltend gemacht werden.

OGH 14.7.2026, 5 Ob 122/25i

§ 34 WEG (und § 20 Abs 3 WEG)

*Zu Einwendungen der
Wohnungseigentümer:innen
gegen Beitragsforderungen der
Eigentümergeinschaft/1*

- **Fällige Akontozahlungen können von der Eigentümergeinschaft auch dann noch eingehoben werden, wenn die Aufwendungen, für die sie vorgeschrieben wurden, bereits abgerechnet sind oder Streit darüber besteht, ob die Abrechnung ordnungsgemäß, vollständig oder richtig ist. Auch der Einwand vertragswidriger Vorschreibung von Bewirtschaftungskosten hindert die Fälligkeit der vorgeschriebenen Akontozahlungen nicht.** Fragen der Richtigkeit und Vertragsgemäßheit können in der Regel erst nach Abführung eines Rechtsstreits geklärt werden, was – ließe man im Streitverfahren entsprechende Einwendungen zu – zu einer empfindlichen Einschränkung der für die Abdeckung der laufenden Verbindlichkeiten notwendigen Liquidität der Eigentümergeinschaft führen würde.

OGH 14.7.2026, 5 Ob 122/25i

§ 34 WEG (und § 20 Abs 3 WEG)

*Zu Einwendungen der
Wohnungseigentümer:innen
gegen Beitragsforderungen der
Eigentümergeinschaft/2*

- Bewirtschaftungskostenrückstände, die sich aus der Abrechnung eines Jahres ergeben, werden dann fällig, wenn sie durch eine ordnungsgemäße Rechnung nachgewiesen werden. Ein solcher Rückstand betrifft eine (rechnerisch) abgeschlossene Periode und dient nicht mehr der Sicherung der laufenden Bewirtschaftung einer WE-Anlage. **Im Gegensatz zu den Forderungen der Eigentümergeinschaft aus den Akontovorschreibungen steht bei Abrechnungsrückständen einem Wohnungseigentümer sehr wohl das Recht zu, mit eigenen Forderungen aufzurechnen.**

OGH 14.7.2026, 5 Ob 122/25i

§ 34 WEG (und § 20 Abs 3 WEG)

*Zu Einwendungen der
Wohnungseigentümer:innen
gegen Beitragsforderungen der
Eigentümergeinschaft/3*

- Die Frage, ob vom Verwalter der Abrechnung der richtige Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt wurde, betrifft deren inhaltliche Richtigkeit und ist damit der Prüfung in einem wohnrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 Abs 1 Z 6 WEG vorbehalten. Wollte man dem einzelnen Wohnungseigentümer die Bestreitung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung im Streitverfahren ermöglichen, würde dies die Zuordnung dieser Überprüfung in das außerstreitige Verfahren unterlaufen. Im Streitverfahren können also keine Einwendungen erhoben werden, die erst in einem Außerstreitverfahren zu prüfen wären.

Danke für das Interesse am ImmoWebinar – für **Fragen** stehen wir sehr gerne zur Verfügung!