

Weitere mietrechtliche Klauselentscheidung

ecolex 2025/224

§ 879 Abs 3 ABGB; § 6 Abs 1 bis 3, § 10 Abs 3 KSchG

OGH 27. 2. 2025, 8 Ob 74/24a

Mietrecht; Konsumentenschutz; Formvorschrift; Nichtigkeit

Vereinbarungen, nach denen Umstände der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedürfen, sind bei Verbrauchergeschäften gem § 10 Abs 3 KSchG unzulässig.

Anmerkung:

Der OGH setzt seine Rsp zu Mietvertragsklauseln (ua OGH 9 Ob 4/23p ecolex 2024, 395; 8 Ob 158/22a ecolex 2024, 491; 8 Ob 37/23h ÖJZ 2024, 603; 2 Ob 36/23t ecolex 2024, 486) fort. In der vorlie-

genden E befasst sich der OGH erneut mit diversen in der Praxis gängigen Mietvertragsbestimmungen, die zum Großteil als unzulässig beurteilt werden. Bemerkenswert ist, dass nunmehr mehrere Klauseln, nach denen die schriftliche Zustimmung des Vermieters für gewisse Aspekte erforderlich ist (zB Untervermietung, Haustierhaltung), wegen einem Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG für unwirksam erklärt werden. IVm dem bei Verbrauchergeschäften geltenden Verbot der geltungserhaltenden Reduktion wird dies in der Praxis weitreichende Auswirkungen haben.

Dr. **Andreas Herrmann** ist als auf Immobilienrecht spezialisierter RA in Wien tätig.

Unzulässigkeit des Rechtswegs für Einwendungen zur Nichtigkeit von Vertragsbestimmungen

ecolex 2025/225

§ 37 Abs 1 Z 8 MRG

OGH 2. 4. 2025, 5 Ob 166/24h

Mietrecht; Wertsicherungsklausel; Rechtsweg; Außerstreitverfahren

Der Außerstreitrichter ist befugt zu beurteilen, ob eine Wertsicherungsvereinbarung nach § 16 Abs 9 MRG vorliegt. Er ist aber nicht befugt zu beurteilen, ob die Wertsicherungsvereinbarung nichtig ist. Dies ist im streitigen Rechtsweg zu klären.

Hinweis:

RIS-Update: Die E ist Ausgangspunkt für RS0135378 und findet Erwähnung in RIS-Justiz RS0070552, RS0069523, RS0069701 und RS0118030.

Wegen der hohen Praxisrelevanz wird die E in einer Folgeausgabe im Detail erörtert werden.

Möglichkeit zur Äußerung bei wohnungseigentumsrechtlichen Umlaufbeschlüssen

ecolex 2025/226

§§ 24, 25 Abs 2 WEG

OGH 31. 1. 2025, 5 Ob 222/24v

Wohnungseigentum; Umlaufbeschluss; Äußerung; Beschlussfassung

1. Allen Mit- und Wohnungseigentümern muss zur wirksamen Fassung eines Umlaufbeschlusses die Möglichkeit geboten werden, sich zum Beschlussgegenstand zu äußern. Wenn dies

nicht ermöglicht wird, liegt ein Fehler in der Beschlussfassung vor.

2. Die Übersendung des Formulars mit dem beabsichtigten Umlaufbeschluss und dem Ersuchen um Rückübermittlung innerhalb einer angemessenen Frist ist dazu ausreichend, auch wenn nicht explizit auf die Möglichkeit zur Äußerung hingewiesen wird.

Fristenberechnung nach § 24 Abs 6 WEG 2002 bei fehlerhaftem Anschlagsdatum

ecolex 2025/227

§ 24 Abs 6 WEG 2002

OGH 18. 12. 2024, 5 Ob 183/24h

Anfechtungsfrist; fehlerhafte Datumsangabe beim Aushang

Die einwöchige Anfechtungsfrist nach § 24 Abs 6 WEG 2002 beginnt mit dem tatsächlichen Tag des Anschlags des Beschlusses im Haus. Maßgeblich ist der objektive Zeitpunkt, zu dem der Beschluss für die Wohnungseigentümer im Haus ausgehängt wurde - nicht hingegen ein auf dem Beschluss oder einer übersendeten Mitteilung vermerktes, jedoch unrichtiges Datum. Die Anfechtungsfrist nach § 24 Abs 6 WEG 2002 wird somit auch dann (allein) durch das Datum des

tatsächlichen Anschlags ausgelöst, wenn die auf dem Anschlag oder in der übersendeten Mitteilung selbst enthaltene Information über den Tag des Anschlags unrichtig ist. Auf eine unrichtige Fristenberechnung des Verwalters kommt es nicht an.

Anmerkung:

In 5 Ob 95/21w hatte der OGH die Frage zu klären, ob die unrichtige Angabe des Datums des Aushangs des Beschlusses Auswirkungen auf die Anfechtungsfrist nach § 24 Abs 6 WEG 2002 hat. Die Lit vertrat überwiegend die Meinung, dass eine derartige unrichtige Angabe keinen Einfluss auf den Beginn oder den Lauf der Anfechtungsfrist hat (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und

Wohnrecht II²³ § 24 WEG Rz 31; ebenso Würth in *Rummel*, ABGB³ § 24 WEG 2002 Rz 7 aE; *Kletečka*, Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, wobl 2002, 143 [145]; *Palten* [Wohnungseigentumsrecht³ [2003] Rz 154; *Painsi* in GeKo-Wohnrecht II² § 24 WEG 2002 Rz 72; aA *Löcker* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht⁵ § 24 WEG Rz 72; *Prader*, Verwaltung nach dem WEG 2002, immolex 2002, 202).

Mit der vorliegenden E stellt der OGH klar, dass für die Anfechtungsfrist nach § 24 Abs 6 WEG 2002 allein der faktische Aushangzeitpunkt maßgeblich ist. Die bloße, wenn auch irreführende Angabe eines späteren Datums durch den Verwalter soll daran nichts ändern. Der OGH begründet seine Rechtsansicht mit dem Verweis auf den Wortlaut der Bestimmung des § 24 Abs 6 WEG 2002, der davon spricht, dass jeder Wohnungseigentümer „innerhalb eines Monats ab Anschlag des Beschlusses“ der Eigentümergemeinschaft gem § 24 Abs 5 WEG mit einem gegen die

übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen kann, die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses gerichtlich festzustellen.

Weiters verweist der OGH auch auf den Willen des historischen Gesetzgebers des WEG 2002, woraus die unmissverständliche Intention hervorgehe, die Anfechtungsmöglichkeiten einfach und transparent zu gestalten sowie aus Gründen der Einheitlichkeit und Rechtssicherheit auf einen formell bestimmbar, für alle Wohnungseigentümer gleichen Beginn des Fristenlaufs abzustellen (AB 1050 BlgNR 21. GP 7f). Einem Wohnungseigentümer, der aufgrund einer falschen Datumsangabe eine Anfechtungsfrist versäumt, stehen allenfalls Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter zu.

Mag. **Patrick Kleinbauer** ist Rechtsanwalt bei LAWPARTNERS Rechtsanwälte in Gänserndorf und Korneuburg und war am Verfahren beteiligt.



EU-Verträge aus österreichischer Perspektive

- umfassende Kommentierung von EUV und AEUV
- von renommierten Expert:innen
- laufend aktualisiert

Jaeger/Stöger (Hrsg.)
Kommentar zu EUV/AEUV

Faszikelwerk in 6 Mappen inkl. 337. Lfg. 2025.
Im Abonnement zur Fortsetzung vorgemerkt.
ISBN 978-3-214-26320-1

448,00 EUR

inkl. MwSt.

**30 JAHRE
ÖSTERREICH**
in der
EU!

shop.manz.at

MANZ