

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0131812

**Entscheidungsdatum**

30.04.2025

**Geschäftszahl**

5Ob74/17v; 5Ob242/18a; 5Ob150/19y; 5Ob128/20i; 5Ob140/20d; 5Ob214/20m; 5Ob104/21m;  
5Ob115/21d; 5Ob100/21y; 5Ob20/22k; 5Ob83/22z; 5Ob177/22y; 5Ob27/23s; 5Ob110/24y

**Norm**

MRG §16 Abs4

RichtWG §2 Abs3

**Rechtssatz**

In Wien als Referenzgebiet ist für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage eines Hauses nicht regelhaft maximal der jeweilige Gemeindebezirk heranzuziehen, sondern es ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen. Im vorliegenden Fall des im 5. Bezirk gelegenen Hauses sind das die innerstädtischen Gebiete mit der dafür typischen geschlossenen und mehrgeschossigen Verbauung. Im Vergleich zu diesen relevanten Lagen Wiens rechtfertigen die im vorliegenden Fall festgestellte Erschließung der Wohnungsumgebung des Hauses mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die dort bestehenden Möglichkeiten der Nahversorgung die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage im Sinne des § 16 Abs 4 MRG nicht.

**Entscheidungstexte**

TE OGH 2017-11-20 5 Ob 74/17v

Veröff: SZ 2017/131

TE OGH 2019-03-20 5 Ob 242/18a

TE OGH 2020-04-22 5 Ob 150/19y

TE OGH 2020-09-02 5 Ob 128/20i

TE OGH 2020-08-25 5 Ob 140/20d

nur: In Wien als Referenzgebiet ist für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage eines Hauses nicht regelhaft maximal der jeweilige Gemeindebezirk heranzuziehen, sondern es ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen. (T1)

Beisatz: Hier: Wohnung im 3. Wiener Gemeindebezirk. (T2)

TE OGH 2020-12-11 5 Ob 214/20m

Beisatz: Hier: im 5. Wiener Gemeindebezirk und in unmittelbarer Nähe der zu 5 Ob 74/17v beurteilten Liegenschaft liegende Wohnung. (T3)

TE OGH 2021-07-20 5 Ob 104/21m

nur T1

Anm: Veröff: SZ 2021/69

TE OGH 2021-09-23 5 Ob 115/21d

TE OGH 2021-10-07 5 Ob 100/21y

Beisatz: Hier: Wohnung im 4. Wiener Gemeindebezirk. (T4)

TE OGH 2022-03-31 5 Ob 20/22k

TE OGH 2022-10-06 5 Ob 83/22z

Beisatz: Hier: Wohnung im 19. Wiener Gemeindebezirk. (T5)

TE OGH 2022-12-12 5 Ob 177/22y

Beis wie T3

TE OGH 2023-05-31 5 Ob 27/23s

nur T1

TE OGH 2025-04-30 5 Ob 110/24y

vgl; nur T1

### **European Case Law Identifier**

ECLI:AT:OGH0002:2017:RS0131812