

TE OGH 2021/5/27 5Ob67/21w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.05.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Verlassenschaft nach der am * 2021 verstorbenen S*, 2. Mag. H*, vertreten durch Mag. Michael Lang, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin W* GmbH, *, vertreten durch die O* GmbH, *, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 45 MRG, über den Revisionsrekurs des Zweitantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. November 2020, GZ 40 R 151/20g-48, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 6. Juni 2018, GZ 30 Msch 8/17s-6, idF des Berichtigungsbeschlusses vom 28. Jänner 2020, GZ 30 Msch 8/17s-42, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragsteller 1. Verlassenschaft nach der am * 2021 verstorbenen S*, 2. Mag. H*, vertreten durch Mag. Michael Lang, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin W* GmbH, *, vertreten durch die O* GmbH, *, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 45, MRG, über den Revisionsrekurs des Zweitantragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. November 2020, GZ 40 R 151/20g-48, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 6. Juni 2018, GZ 30 Msch 8/17s-6, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 28. Jänner 2020, GZ 30 Msch 8/17s-42, bestätigt wurde, den Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

I. Die Bezeichnung der Erstantragstellerin wird auf Verlassenschaft nach der am * 2021 verstorbenen S* berichtigt.römisch eins. Die Bezeichnung der Erstantragstellerin wird auf Verlassenschaft nach der am * 2021 verstorbenen S* berichtigt.

II. Dem Revisionrekurs wird nicht Folge gegeben.römisch zwei. Dem Revisionrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Zweitantragsteller hat die Kosten seines Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

[1] Der Zweitantragsteller ist Hauptmieter der Wohnung Top 9, die seit 31. 3. 2014 im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin steht. Der unbefristete Hauptmietvertrag, in den er gemeinsam mit seiner am * 2021 verstorbenen Mutter, der vormaligen Erstantragstellerin, noch vor dem Jahr 1994 eingetreten ist, wurde am 28. 4. 1959 abgeschlossen.

[2] Mit Schreiben vom 13. 6. 2014 teilte die Antragsgegnerin dem Zweitantragsteller und seiner Mutter mit, dass sich das „Benützungsentgelt“ für die Wohnung, die der Kategorie D zuzurechnen sei und eine Nutzfläche von 106,11 m² aufweise, nach den vom Bundesministerium für Justiz zuletzt im Jahr 2006 verlautbarten Kategorie- und Erhaltungsbeitragssätzen ab 1. 7. 2014 um 25,01 EUR netto auf 91,25 EUR erhöhe und dieser Betrag ab dem Zinstermin 1. 7. 2014 fällig werde.

[3] Zuletzt war mit Sachbeschluss vom 13. 3. 2002 festgestellt worden, dass der zulässige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag für diese Wohnung ab 1. 9. 1999 59,22 EUR (814,93 ATS) monatlich beträgt. Festgehalten ist in diesem Sachbeschluss auch, dass die Wohnung bei Mietbeginn im Jahr 1959 zum sofortigen Bewohnen nicht geeignet war und zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses der Kategorie D – unbrauchbar entsprach. In der Folge wurde den Antragstellern der Betrag von 59,22 EUR zusätzlich zum bisherigen Mietzins von monatlich 7,02 EUR vorgeschrieben.

[4] Die Antragsteller begehrten die Feststellung, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung eines um monatlich 25,01 EUR netto erhöhten Betrags das gesetzlich zulässige Zinsausmaß ab 1. 7. 2014 überschritten habe, und die Schaffung eines Rückzahlungstitels. Das Erhöhungsbegehren der Antragsgegnerin vom 13. 6. 2014 entspreche nicht den Bestimmungen des MRG; die Vorschreibung eines um monatlich 25,01 EUR erhöhten Mietzinses sei daher unzulässig.

[5] Die Antragsgegnerin hat sich am gerichtlichen Verfahren nicht beteiligt.

[6] Das Erstgericht stellte fest, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 91,25 EUR netto im Monat Juli 2014 den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins um 25,01 EUR netto überschritten habe, und wies den darüber hinausgehenden Antrag auf Feststellung, dass durch die Erhöhung um monatlich 25,01 EUR netto der gesetzlich zulässige Hauptmietzins auch ab 1. 8. 2014 überschritten worden wäre, ab. Der Vermieter könne nach § 45 Abs 1 MRG im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags den Hauptmietzins für eine Wohnung der Kategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,86 EUR je m² Nutzfläche und Monat anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liege. Die Anhebung sei dem Hauptmieter vom Vermieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordere, schriftlich bekanntzugeben. Da die Antragsgegnerin die Anhebung des Mietzinses gemäß § 45 Abs 1 MRG mit Schreiben vom 13. 6. 2014 gegenüber den Mietern erklärt und eine Anhebung mit 1. 7. 2014 vorgenommen habe, sei die Monatsfrist hinsichtlich der Mietzinsvorschreibung für Juli 2014 nicht eingehalten worden und die Anhebung für diesen Monat unzulässig. Für die Mietzinsperioden ab August 2014 entspreche die Anhebung hingegen der Regelung des § 45 Abs 1 MRG und sei daher zulässig. Unterlagen zur Zahlung des erhöhten Hauptmietzinses seien nicht vorgelegt worden, weswegen ein Rückzahlungstitel nicht in Betracht komme. [6] Das Erstgericht stellte fest, dass die Antragsgegnerin durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 91,25 EUR netto im Monat Juli 2014 den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins um 25,01 EUR netto überschritten habe, und wies den darüber hinausgehenden Antrag auf Feststellung, dass durch die Erhöhung um monatlich 25,01 EUR netto der gesetzlich zulässige Hauptmietzins auch ab 1. 8. 2014 überschritten worden wäre, ab. Der Vermieter könne nach Paragraph 45, Absatz eins, MRG im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags den Hauptmietzins für eine Wohnung der Kategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,86 EUR je m² Nutzfläche und Monat anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liege. Die Anhebung sei dem Hauptmieter vom Vermieter spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Anhebung fordere, schriftlich bekanntzugeben. Da die Antragsgegnerin die Anhebung des Mietzinses gemäß Paragraph 45, Absatz eins, MRG mit Schreiben vom 13. 6. 2014 gegenüber den Mietern erklärt und eine Anhebung mit 1. 7. 2014 vorgenommen habe, sei die Monatsfrist hinsichtlich der Mietzinsvorschreibung für Juli 2014 nicht eingehalten worden und die Anhebung für diesen Monat unzulässig. Für die Mietzinsperioden ab August 2014 entspreche die Anhebung hingegen der Regelung des Paragraph 45, Absatz eins, MRG und sei daher zulässig. Unterlagen zur Zahlung des erhöhten Hauptmietzinses seien nicht vorgelegt worden, weswegen ein Rückzahlungstitel nicht in Betracht komme.

[7] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Regelung des § 49d Abs 3 2. Satz MRG stelle lediglich klar, dass ein nach dem 28. 2. 1994 und vor dem 1. 1. 2002 erhobenes Begehren des Vermieters nach Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags ab 1. 1. 2002 als Anhebungsbegehren nach § 45 idF der MRN 2001 gelte, sodass durch die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags durch den Rechtsvorgänger der Antragsgegnerin ab 1. 9. 1999 zusätzlich zum bisherigen Hauptmietzins das Anhebungsrecht nach § 45 MRG nicht konsumiert sei. Die gesetzliche Anordnung des § 45 MRG räume dem Vermieter ein Gestaltungsrecht ein, das ihn

(auch) zu weiteren Anhebungen aufgrund der Valorisierung der Kategoriesätze berechtige, ohne dass eine vertragliche Wertsicherungsvereinbarung vorliegen müsse. Den Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht über Antrag des Zweitantragstellers gemäß § 63 AußStrG für zulässig, weil Rechtsprechung zur Frage fehle, ob § 45 MRG, wie die Bestimmung des § 46 MRG, eine Heranführung nicht mehr marktkonformer Altmietzinse an den bei Neuvermietung erzielbaren Mietzins bezwecke, und dem Vermieter deshalb ein den Mietvertrag veränderndes Gestaltungsrecht einräume. [7] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Regelung des Paragraph 49 d, Absatz 3, 2. Satz MRG stelle lediglich klar, dass ein nach dem 28. 2. 1994 und vor dem 1. 1. 2002 erhobenes Begehren des Vermieters nach Entrichtung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags ab 1. 1. 2002 als Anhebungsbegehren nach Paragraph 45, in der Fassung der MRN 2001 gelte, sodass durch die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags durch den Rechtsvorgänger der Antragsgegnerin ab 1. 9. 1999 zusätzlich zum bisherigen Hauptmietzins das Anhebungsrecht nach Paragraph 45, MRG nicht konsumiert sei. Die gesetzliche Anordnung des Paragraph 45, MRG räume dem Vermieter ein Gestaltungsrecht ein, das ihn (auch) zu weiteren Anhebungen aufgrund der Valorisierung der Kategoriesätze berechtige, ohne dass eine vertragliche Wertsicherungsvereinbarung vorliegen müsse. Den Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht über Antrag des Zweitantragstellers gemäß Paragraph 63, AußStrG für zulässig, weil Rechtsprechung zur Frage fehle, ob Paragraph 45, MRG, wie die Bestimmung des Paragraph 46, MRG, eine Heranführung nicht mehr marktkonformer Altmietzinse an den bei Neuvermietung erzielbaren Mietzins bezwecke, und dem Vermieter deshalb ein den Mietvertrag veränderndes Gestaltungsrecht einräume.

[8] Der Revisionsrekurs des Zweitantragstellers ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

[9] Die Antragsgegnerin hat sich auch am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Zu I.:Zu römisch eins.:

[10] Die Erstantragstellerin ist am * 2021 verstorben. Die Parteienbezeichnung war daher auf die Verlassenschaft zu berichten. Da die Entscheidung des Rekursgerichts ihrem Erwachsenenvertreter am 20. 11. 2020 zugestellt worden war und damit die ihr offenstehende Rechtsmittelfrist am 18. 12. 2020 abgelaufen ist (siehe dazu RIS-Justiz RS0129752), bleibt der Umstand, dass mit ihrem Tod die Vertretungsbefugnis des Erwachsenenvertreters und auch jene des Zweitantragsgegners als ihr Vorsorgebevollmächtigter endete (§ 246 Abs 1 Z 1 ABGB), ohne Auswirkung. [10] Die Erstantragstellerin ist am * 2021 verstorben. Die Parteienbezeichnung war daher auf die Verlassenschaft zu berichten. Da die Entscheidung des Rekursgerichts ihrem Erwachsenenvertreter am 20. 11. 2020 zugestellt worden war und damit die ihr offenstehende Rechtsmittelfrist am 18. 12. 2020 abgelaufen ist (siehe dazu RIS-Justiz RS0129752), bleibt der Umstand, dass mit ihrem Tod die Vertretungsbefugnis des Erwachsenenvertreters und auch jene des Zweitantragsgegners als ihr Vorsorgebevollmächtigter endete (Paragraph 246, Absatz eins, Ziffer eins, ABGB), ohne Auswirkung.

Zu II.:Zu römisch zwei.:

[11] Der Rekurswerber vertritt – zusammengefasst – den Standpunkt, durch die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags ab 1. 9. 1999 von 59,22 EUR (ATS 814,93) zusätzlich zum bis dahin bezahlten Hauptmietzins von 7,02 EUR (ATS 96,67) jeweils monatlich netto entsprechend dem Sachbeschluss vom 13. 3. 2002 sei das Anhebungsrecht nach § 45 MRG ausgeübt worden, weswegen keine neuerliche Anhebung des „alten Hauptmietzinses“ nach dieser Bestimmung möglich sei, und leitet aus dem Umstand, dass § 45 Abs 1 Satz 2 MRG auf § 16 Abs 6 MRG verweist ab, dass die in § 45 Abs 1 MRG vorgesehene Valorisierung des (hier relevant) höchstzulässigen Betrags für die Ausstattungskategorie „D unbrauchbar“ ohne mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarung unzulässig sei. [11] Der Rekurswerber vertritt – zusammengefasst – den Standpunkt, durch die Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags ab 1. 9. 1999 von 59,22 EUR (ATS 814,93) zusätzlich zum bis dahin bezahlten Hauptmietzins von 7,02 EUR (ATS 96,67) jeweils monatlich netto entsprechend dem Sachbeschluss vom 13. 3. 2002 sei das Anhebungsrecht nach Paragraph 45, MRG ausgeübt worden, weswegen keine neuerliche Anhebung des „alten Hauptmietzinses“ nach dieser Bestimmung möglich sei, und leitet aus dem Umstand, dass Paragraph 45, Absatz eins, Satz 2 MRG auf Paragraph 16, Absatz 6, MRG verweist ab, dass die in Paragraph 45, Absatz eins, MRG vorgesehene Valorisierung des (hier relevant) höchstzulässigen Betrags für die Ausstattungskategorie „D unbrauchbar“ ohne mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarung unzulässig sei.

[12] Dazu hat der Senat erwogen:

[13] 1. § 45 MRG trägt die Überschrift „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ und lautet in seinem ersten Absatz:[13]
1. Paragraph 45, MRG trägt die Überschrift „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ und lautet in seinem ersten Absatz:

„Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro, jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs 6. Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in § 16 Abs. 8 genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen.“ „Im Fall eines vor dem 1. März 1994 geschlossenen Hauptmietvertrags kann der Vermieter den Hauptmietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder eine Geschäftsräumlichkeit auf 1,75 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie B auf 1,32 Euro, für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in brauchbarem Zustand auf 0,88 Euro und für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D in nicht brauchbarem Zustand auf 0,66 Euro, jeweils je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat, anheben, wenn der bisherige Hauptmietzins unter dem jeweils anzuwendenden Betrag liegt. Die angeführten Beträge valorisieren sich entsprechend der Regelung des Paragraph 16, Absatz 6, Die Anhebung ist aber nur dann zulässig, wenn sich der Mietgegenstand in einem Gebäude befindet, für das weder eine Abbruchbewilligung noch ein Abbruchauftrag der Baubehörde vorliegt. Eine sich aus der Anhebung ergebende Unwirksamkeit des Hauptmietzinses ist innerhalb der in Paragraph 16, Absatz 8, genannten Fristen ab dem Anhebungsbegehren gerichtlich (bei der Gemeinde, Paragraph 39,) geltend zu machen.“

[14] 2.1 Zur Geschichte des § 45 MRG idGF und ihren durch mehrere Novellierungen hervorgerufenen Bedeutungswandel hat der Fachsenat bereits in der Entscheidung zu 5 Ob 55/10i Stellung genommen. Danach hat der Gesetzgeber des MRG 1982 (BGBl Nr 1981/520) einen „Erhaltungsbeitrag“ eingeführt, der es dem Vermieter ermöglichen sollte, unter diesem Titel das vom Mieter zu leistende Entgelt unter Berücksichtigung des bisher bezahlten Betrags auf insgesamt 2/3 des Kategoriemietzinses anzuheben (als „Unterschiedsbetrag“ bezeichnet), weil Übereinstimmung darin bestand, dass die in vielen Verträgen verankerten Friedensmietzinse zur Erhaltung eines Althauses bei Weitem nicht ausreichten. Mit der Novelle 1985 (BGBl I 1985/559) wurde die ursprünglich nur auf Erhaltung gerichtete Zweckwidmung solcher Beiträge auf Erhaltung und Verbesserung erweitert und die Frist zur Rückzahlung nicht widmungsgemäß verwendeter Beträge auf zehn Jahre erstreckt, ohne dass sich die Konstruktion des Beitrags als spezifischer, zweckgebundener Ergänzungsbeitrag zum Hauptmietzins änderte. Erst dadurch, dass mit dem 3. WÄG (BGBl 1993/800) die Rückzahlbarkeit der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abgeschafft wurde, und § 45 Abs 4 MRG anordnete, dass für diese Beiträge die sonstigen Bestimmungen über die Mietzinse zu gelten haben, wurde eine Unterscheidung zwischen Hauptmietzins und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag obsolet. Klargestellt wurde schließlich durch die MRN 2001 (BGBl I 2001/161), dass mit der Bestimmung des § 45 MRG in der neuen Fassung eine „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ bewirkt werden und damit eine Anhebung früher vereinbarter Hauptmietzinse auf gesetzlich normierte Beträge als Mindestmietzins in der Höhe der Summe aus vereinbartem Hauptmietzins und dem gesetzlichen Zuschlag ermöglicht werden sollte (vgl 5 Ob 55/10i; 5 Ob 109/12h). [14] 2.1 Zur Geschichte des Paragraph 45, MRG idGF und ihren durch mehrere Novellierungen hervorgerufenen Bedeutungswandel hat der Fachsenat bereits in der Entscheidung zu 5 Ob 55/10i Stellung genommen. Danach hat der Gesetzgeber des MRG 1982 (BGBl Nr 1981/520) einen „Erhaltungsbeitrag“ eingeführt, der es dem Vermieter ermöglichen sollte, unter diesem Titel das vom Mieter zu leistende Entgelt unter Berücksichtigung des bisher bezahlten Betrags auf insgesamt 2/3 des Kategoriemietzinses anzuheben (als „Unterschiedsbetrag“ bezeichnet), weil Übereinstimmung darin bestand, dass die in vielen Verträgen verankerten Friedensmietzinse zur Erhaltung eines Althauses bei Weitem nicht ausreichten. Mit der Novelle 1985 (BGBl I 1985/559) wurde die ursprünglich nur auf Erhaltung gerichtete Zweckwidmung solcher Beiträge auf Erhaltung und Verbesserung erweitert und die Frist zur Rückzahlung nicht widmungsgemäß verwendeter Beträge auf zehn Jahre erstreckt, ohne dass sich die Konstruktion des Beitrags als spezifischer, zweckgebundener

Ergänzungsbeitrag zum Hauptmietzins änderte. Erst dadurch, dass mit dem 3. WÄG (BGBl 1993/800) die Rückzahlbarkeit der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge abgeschafft wurde, und Paragraph 45, Absatz 4, MRG anordnete, dass für diese Beiträge die sonstigen Bestimmungen über die Mietzinse zu gelten haben, wurde eine Unterscheidung zwischen Hauptmietzins und Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag obsolet. Klargestellt wurde schließlich durch die MRN 2001 (BGBl. römisch eins 2001/161), dass mit der Bestimmung des Paragraph 45, MRG in der neuen Fassung eine „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ bewirkt werden und damit eine Anhebung früher vereinbarter Hauptmietzinse auf gesetzlich normierte Beträge als Mindestmietzins in der Höhe der Summe aus vereinbartem Hauptmietzins und dem gesetzlichen Zuschlag ermöglicht werden sollte (vergleiche 5 Ob 55/10i; 5 Ob 109/12h).

[15] 2.2 Zweck des § 45 MRG idgF ist, wie seine Entwicklung deutlich macht, die Anhebung von vor dem 1. 3. 1994 vereinbarter Hauptmietzinse auf gesetzlich normierte Beträge. Er bewirkt insofern einen Mindestmietzins als Einheit aus vereinbartem Hauptmietzins und dem gesetzlichen Zuschlag (RS0125842; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 45 MRG Rz 3). [15] 2.2 Zweck des Paragraph 45, MRG idgF ist, wie seine Entwicklung deutlich macht, die Anhebung von vor dem 1. 3. 1994 vereinbarter Hauptmietzinse auf gesetzlich normierte Beträge. Er bewirkt insofern einen Mindestmietzins als Einheit aus vereinbartem Hauptmietzins und dem gesetzlichen Zuschlag (RS0125842; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ Paragraph 45, MRG Rz 3).

[16] 2.3 Die Übergangsbestimmung zur MRN 2001 findet sich in § 49d MRG. Absatz 3 dieser Bestimmung stellt dazu in seinem zweiten Satz klar, dass die nach dem 28. 2. 1994 als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehobenen Beträge ab 1. 1. 2002 Teil des Hauptmietzinses und daher nur mehr als solche zu verrechnen sind (5 Ob 55/10i). [16] 2.3 Die Übergangsbestimmung zur MRN 2001 findet sich in Paragraph 49 d, MRG. Absatz 3 dieser Bestimmung stellt dazu in seinem zweiten Satz klar, dass die nach dem 28. 2. 1994 als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehobenen Beträge ab 1. 1. 2002 Teil des Hauptmietzinses und daher nur mehr als solche zu verrechnen sind (5 Ob 55/10i).

[17] 3. Soweit der Zweitantragsteller aus der Übergangsbestimmung des § 49d Abs 1 Satz 1 ableitet, dass eine Anhebung nach § 45 MRG nur einmal zulässig sei, unterliegt er einem Missverständnis: [17] 3. Soweit der Zweitantragsteller aus der Übergangsbestimmung des Paragraph 49 d, Absatz eins, Satz 1 ableitet, dass eine Anhebung nach Paragraph 45, MRG nur einmal zulässig sei, unterliegt er einem Missverständnis:

[18] 3.1 Der Begriff „Anhebung“ (anstelle von „Verlangen“) wird in § 45 Abs 1 erstmals in der Fassung der MRN 2001 verwendet. Dadurch wurde nach Ansicht des Gesetzgebers klargestellt, dass es sich um das Recht des Vermieters zur Anhebung des Hauptmietzinses aus „Altverträgen“ auf je nach Mietgegenstand gesetzlich unterschiedlich festgelegte Beträge handelt (vgl. aus der Begründung des Initiativantrags, 533/A BlgNR 21. GP, 10). Die geänderte Terminologie trug dem Bedeutungswandel des § 45 MRG Rechnung, weil es nunmehr klar um die Anhebung des Hauptmietzinses geht. Anhebung bedeutet daher auch hier nichts anderes als Verlangen, Begehren oder Vorschreiben (5 Ob 55/10i). [18] 3.1 Der Begriff „Anhebung“ (anstelle von „Verlangen“) wird in Paragraph 45, Absatz eins, erstmals in der Fassung der MRN 2001 verwendet. Dadurch wurde nach Ansicht des Gesetzgebers klargestellt, dass es sich um das Recht des Vermieters zur Anhebung des Hauptmietzinses aus „Altverträgen“ auf je nach Mietgegenstand gesetzlich unterschiedlich festgelegte Beträge handelt (vergleiche aus der Begründung des Initiativantrags, 533/A BlgNR 21. GP, 10). Die geänderte Terminologie trug dem Bedeutungswandel des Paragraph 45, MRG Rechnung, weil es nunmehr klar um die Anhebung des Hauptmietzinses geht. Anhebung bedeutet daher auch hier nichts anderes als Verlangen, Begehren oder Vorschreiben (5 Ob 55/10i).

[19] 3.2 Ein solches Anheben des Hauptmietzinses ist auch nicht schon dadurch präkludiert, dass der Vermieter Beiträge auf Erhaltung und Verbesserung vor dem 1. 1. 2002 eingehoben hatte, was § 49d Abs 1 Satz 1 selbst klarstellt, der folgenden Wortlaut hat: [19] 3.2 Ein solches Anheben des Hauptmietzinses ist auch nicht schon dadurch präkludiert, dass der Vermieter Beiträge auf Erhaltung und Verbesserung vor dem 1. 1. 2002 eingehoben hatte, was Paragraph 49 d, Absatz eins, Satz 1 selbst klarstellt, der folgenden Wortlaut hat:

„Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, ist bei der Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 45 in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl. I Nr. 161/2001, durch Hinzurechnung zum bisherigen Hauptmietzins zu berücksichtigen, sodass eine Anhebung nur zulässig ist, soweit die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter dem jeweils anzuwendenden Betrag nach § 45 Abs. 1 liegt.“ „Ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, der vor dem 1. Jänner 2002 eingehoben wurde, ist

bei der Anhebung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 45, in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 161 aus 2001,, durch Hinzurechnung zum bisherigen Hauptmietzins zu berücksichtigen, sodass eine Anhebung nur zulässig ist, soweit die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter dem jeweils anzuwendenden Betrag nach Paragraph 45, Absatz eins, liegt.“

[20] 3.3 Der erste Satzteil, auf den sich der Zweitantragsteller offenkundig bezieht, regelt lediglich, dass das bislang vom Mieter als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehobene Entgelt in Hinkunft als (erfolgte) Hauptmietzinsanhebung nach § 45 idF MRN 2001 zu behandeln ist, sodass nicht allein aufgrund der Ersetzung des EVB durch die „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ dem Vermieter eine neuerliche Anhebung des „Altmietzinses“ ermöglicht wird (so Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 49d MRG Rz 3; vgl auch Romstorfer-Bechtloff in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht³ § 49d MRG Rz 4). Damit wurde aber lediglich klargestellt, dass bei Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags aus rein formalen Gründen nicht nochmals ein Anhebungsbegehren nach § 45 MRG erfolgen soll. Hingegen lässt der zweite Teil des ersten Satzes im 3. Absatz des § 49d MRG keinen Zweifel aufkommen, dass ein weiteres Begehren (im Sinn von „Anhebung“) nach § 45 MRG keinesfalls unzulässig ist, sofern nur die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter dem – hier relevant – für den nach Kategorie „D – unbrauchbar“ zulässigen Betrag liegt. [20] 3.3 Der erste Satzteil, auf den sich der Zweitantragsteller offenkundig bezieht, regelt lediglich, dass das bislang vom Mieter als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag eingehobene Entgelt in Hinkunft als (erfolgte) Hauptmietzinsanhebung nach Paragraph 45, in der Fassung MRN 2001 zu behandeln ist, sodass nicht allein aufgrund der Ersetzung des EVB durch die „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ dem Vermieter eine neuerliche Anhebung des „Altmietzinses“ ermöglicht wird (so Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 49 d, MRG Rz 3; vergleiche auch Romstorfer-Bechtloff in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht³ Paragraph 49 d, MRG Rz 4). Damit wurde aber lediglich klargestellt, dass bei Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags aus rein formalen Gründen nicht nochmals ein Anhebungsbegehren nach Paragraph 45, MRG erfolgen soll. Hingegen lässt der zweite Teil des ersten Satzes im 3. Absatz des Paragraph 49 d, MRG keinen Zweifel aufkommen, dass ein weiteres Begehren (im Sinn von „Anhebung“) nach Paragraph 45, MRG keinesfalls unzulässig ist, sofern nur die Summe aus dem bisherigen Hauptmietzins und dem Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag unter dem – hier relevant – für den nach Kategorie „D – unbrauchbar“ zulässigen Betrag liegt.

[21] 3.4 Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass dem Vermieter entgegen der Ansicht des Zweitantragstellers eine Anhebung des Mietzinses nach § 45 MRG nicht schon deshalb verwehrt ist, weil bereits vor dem 1. 1. 2002 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im Sinn dieser Gesetzestelle idF vor der MRN 2001 eingehoben worden ist. [21] 3.4 Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass dem Vermieter entgegen der Ansicht des Zweitantragstellers eine Anhebung des Mietzinses nach Paragraph 45, MRG nicht schon deshalb verwehrt ist, weil bereits vor dem 1. 1. 2002 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag im Sinn dieser Gesetzestelle in der Fassung vor der MRN 2001 eingehoben worden ist.

[22] 4. Zur Valorisierung:

[23] Der Zweitantragsgegner vertritt dazu den Standpunkt, dass eine Indexanpassung der in § 45 Abs 1 genannten Beträge nur zulässig sei, wenn eine Wertsicherung vertraglich vereinbart wurde. [23] Der Zweitantragsgegner vertritt dazu den Standpunkt, dass eine Indexanpassung der in Paragraph 45, Absatz eins, genannten Beträge nur zulässig sei, wenn eine Wertsicherung vertraglich vereinbart wurde.

[24] 4.1 Die Regelung des § 45 Abs 1 MRG nennt in seinem ersten Satz jene Beträge, auf die der Hauptmietzins bei einem vor dem 1. 3. 1994 geschlossenen Hauptmietvertrag je Quadratmeter Nutzfläche entsprechend der „Urkategorie“ des Bestandsobjekts angehoben werden darf, und ordnet in Satz 2 an, dass sich diese Beträge nach der Regel des § 16 Abs 6 MRG valorisieren. Die Änderungen werden per Verordnung des Bundesministeriums für Justiz kundgemacht. Nach der Kundmachung des Bundesministeriums für Justiz, BGBl II Nr 62/2014, beträgt der ab 1. 4. 2014 für Wohnungen der Kategorie „D – unbrauchbar“ 0,86 Euro je Quadratmeter Nutzfläche. [24] 4.1 Die Regelung des Paragraph 45, Absatz eins, MRG nennt in seinem ersten Satz jene Beträge, auf die der Hauptmietzins bei einem vor dem 1. 3. 1994 geschlossenen Hauptmietvertrag je Quadratmeter Nutzfläche entsprechend der „Urkategorie“ des Bestandsobjekts angehoben werden darf, und ordnet in Satz 2 an, dass sich diese Beträge nach der Regel des Paragraph 16, Absatz 6, MRG valorisieren. Die Änderungen werden per Verordnung des Bundesministeriums für Justiz

kundgemacht. Nach der Kundmachung des Bundesministeriums für Justiz, Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr 62 aus 2014,, beträgt der ab 1. 4. 2014 für Wohnungen der Kategorie „D – unbrauchbar“ 0,86 Euro je Quadratmeter Nutzfläche.

[25] 4.2 Die Bestimmung normiert keinen Inflationsausgleich, sondern eine Anhebungsmöglichkeit auf nach Ausstattungskategorien gestaffelte Fixbeträge, die nach dem Verbraucherpreisindex valorisiert werden (Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht³ § 45 MRG Rz 2). Davon ist die Indexanpassung allfälliger für das konkrete Mietverhältnis entsprechend dem bis 1. 1. 2002 geltenden Regime bereits angehobener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu unterscheiden (ausführlich dazu Iro, Die Wertsicherung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags, wobl 1996, 221 ff). Der Verweis auf § 16 Abs 6 MRG beschreibt daher nur den Modus, nach dem die Valorisierung der in § 45 Abs 1 MRG genannten Beträge zu berechnen ist. In der Literatur wird daher einhellig vertreten, dass der Vermieter den valorisierten Betrag auch dann begehren kann, wenn im Mietvertrag keine Wertsicherung vereinbart ist (Prader in Böhm/ Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht I § 45 MRG Rz 11; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 45 Rz 8; Hawel aaO). [25] 4.2 Die Bestimmung normiert keinen Inflationsausgleich, sondern eine Anhebungsmöglichkeit auf nach Ausstattungskategorien gestaffelte Fixbeträge, die nach dem Verbraucherpreisindex valorisiert werden (Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht³ Paragraph 45, MRG Rz 2). Davon ist die Indexanpassung allfälliger für das konkrete Mietverhältnis entsprechend dem bis 1. 1. 2002 geltenden Regime bereits angehobener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zu unterscheiden (ausführlich dazu Iro, Die Wertsicherung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags, wobl 1996, 221 ff). Der Verweis auf Paragraph 16, Absatz 6, MRG beschreibt daher nur den Modus, nach dem die Valorisierung der in Paragraph 45, Absatz eins, MRG genannten Beträge zu berechnen ist. In der Literatur wird daher einhellig vertreten, dass der Vermieter den valorisierten Betrag auch dann begehren kann, wenn im Mietvertrag keine Wertsicherung vereinbart ist (Prader in Böhm/ Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 45, MRG Rz 11; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 45, Rz 8; Hawel aaO).

[26] 4.3 Voraussetzung für ein Anhebungsbegehren nach § 45 Abs 1 MRG ist damit nur, dass ein vor dem 1. 3. 1994 geschlossener Hauptmietvertrag vorliegt und der bisher bezahlte Hauptmietzins je Quadratmeter Nutzfläche unter dem mit Verordnung kundgemachten Betrag für die entsprechende Ausstattungskategorie liegt. Um den „wertbeständigen Mietzins“ verrechnen zu können, muss der Vermieter nach § 45 Abs 3 Satz 1 MRG dem Hauptmieter sein Verlangen spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekannt geben. Da § 45 MRG regelt, wie der Vermieter vorzugehen hat, will er den Mietzins anheben, bedarf es insoweit auch keines Rückgriffs auf die Bestimmung des § 16 Abs 9 MRG, wie er verschiedentlich in der Literatur anklingt (vgl Würth/Zingher/Kovanyi aaO; Hawel aaO). [26] 4.3 Voraussetzung für ein Anhebungsbegehren nach Paragraph 45, Absatz eins, MRG ist damit nur, dass ein vor dem 1. 3. 1994 geschlossener Hauptmietvertrag vorliegt und der bisher bezahlte Hauptmietzins je Quadratmeter Nutzfläche unter dem mit Verordnung kundgemachten Betrag für die entsprechende Ausstattungskategorie liegt. Um den „wertbeständigen Mietzins“ verrechnen zu können, muss der Vermieter nach Paragraph 45, Absatz 3, Satz 1 MRG dem Hauptmieter sein Verlangen spätestens einen Monat vor dem Zinstermin, zu dem er die Entrichtung des angehobenen Mietzinses fordert, schriftlich bekannt geben. Da Paragraph 45, MRG regelt, wie der Vermieter vorzugehen hat, will er den Mietzins anheben, bedarf es insoweit auch keines Rückgriffs auf die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 9, MRG, wie er verschiedentlich in der Literatur anklingt vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi aaO; Hawel aaO).

[27] 4.4 Das im MRG nicht ausgesprochene, aber in Einzelbestimmungen verschlüsselt ausgedrückte Prinzip der grundsätzlichen Fortgeltung des alten Rechts des MG für Hauptmietzinse von Altverträgen (dazu 5 Ob 99/85) ist daher in § 45 Abs 1 MRG ebenso durchbrochen, wie im Falle des Eintritts nicht begünstigter Angehöriger nach § 46 Abs 2 MRG. Der Vermieter kann ab dem auf die rechtzeitige Anhebung (im Sinn von Verlangen, Begehren oder Vorschreiben) folgenden Zinstermin den Hauptmietzins begehren, der dem sich zu diesem Zeitpunkt nach der Regel des § 45 Abs 1 errechneten Betrag entspricht. Damit ist dem Vermieter ein den Mietvertrag veränderndes Gestaltungsrecht eingeräumt, das ihm unter Abkehr vom Versteinerungssystem – wie es für das alte Recht des MG charakteristisch war und sonst in Altverträgen fortwirkt – die Anpassung der Höhe des Hauptmietzinses bis zu dem danach festgelegten Höchstsatz ermöglicht. [27] 4.4 Das im MRG nicht ausgesprochene, aber in Einzelbestimmungen verschlüsselt ausgedrückte Prinzip der grundsätzlichen Fortgeltung des alten Rechts des MG für Hauptmietzinse von Altverträgen (dazu 5 Ob 99/85) ist daher in Paragraph 45, Absatz eins, MRG ebenso durchbrochen, wie im Falle des Eintritts nicht begünstigter Angehöriger nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG. Der Vermieter kann ab dem auf die rechtzeitige

Anhebung (im Sinn von Verlangen, Begehren oder Vorschreiben) folgenden Zinstermin den Hauptmietzins begehren, der dem sich zu diesem Zeitpunkt nach der Regel des Paragraph 45, Absatz eins, errechneten Betrag entspricht. Damit ist dem Vermieter ein den Mietvertrag veränderndes Gestaltungsrecht eingeräumt, das ihm unter Abkehr vom Versteinerungssystem – wie es für das alte Recht des MG charakteristisch war und sonst in Altverträgen fortwirkt – die Anpassung der Höhe des Hauptmietzinses bis zu dem danach festgelegten Höchstsatz ermöglicht.

[28] 4.5 Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass § 45 Abs 1 MRG dem Vermieter ein Gestaltungsrecht einräumt, das ihn bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nach dieser Gesetzesstelle berechtigt, ein Begehren auf Anhebung immer dann zu stellen, wenn eine Valorisierung (deren Kundmachung mit Verordnung des Bundesministeriums für Justiz) zu einer Erhöhung der in § 45 Abs 1 MRG genannten Beträge führt, auch wenn im Mietvertrag keine Wertsicherung vereinbart wurde und bereits ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aF eingehoben wird. [28] 4.5 Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass Paragraph 45, Absatz eins, MRG dem Vermieter ein Gestaltungsrecht einräumt, das ihn bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nach dieser Gesetzesstelle berechtigt, ein Begehren auf Anhebung immer dann zu stellen, wenn eine Valorisierung (deren Kundmachung mit Verordnung des Bundesministeriums für Justiz) zu einer Erhöhung der in Paragraph 45, Absatz eins, MRG genannten Beträge führt, auch wenn im Mietvertrag keine Wertsicherung vereinbart wurde und bereits ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag aF eingehoben wird.

[29] Die Vorschreibung eines (nach § 45 MRG erhöhten) Hauptmietzinses von 91,25 EUR netto durch die Antragsgegnerin ab 1. 8. 2014 ist damit berechtigt, sodass die Vorinstanzen das Begehren der Antragsteller, soweit es die Mietzinsperioden ab diesem Zeitpunkt betrifft, zutreffend abgewiesen haben. [29] Die Vorschreibung eines (nach Paragraph 45, MRG erhöhten) Hauptmietzinses von 91,25 EUR netto durch die Antragsgegnerin ab 1. 8. 2014 ist damit berechtigt, sodass die Vorinstanzen das Begehren der Antragsteller, soweit es die Mietzinsperioden ab diesem Zeitpunkt betrifft, zutreffend abgewiesen haben.

[30] 5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, dass der Zweitantragsteller die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels selbst trägt. [30] 5. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Es entspricht der Billigkeit, dass der Zweitantragsteller die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels selbst trägt.

Textnummer

E132133

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:E132133

Im RIS seit

09.07.2021

Zuletzt aktualisiert am

24.02.2022

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at