

TE OGH 2019/9/24 5Ob66/19w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.09.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Mag. C* B*, vertreten durch Mag. Bettina Regenfelder, Mietervereinigung Österreichs, *, gegen die Antragsgegnerin P* Privatstiftung, *, vertreten durch Mag. Andreas Kleiber, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm §§ 3 und 6 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Jänner 2019, GZ 39 R 251/18b-30, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 31. Juli 2018, GZ 57 Msch 18/17k-18, betätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Mag. C* B*, vertreten durch Mag. Bettina Regenfelder, Mietervereinigung Österreichs, *, gegen die Antragsgegnerin P* Privatstiftung, *, vertreten durch Mag. Andreas Kleiber, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraphen 3 und 6 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 25. Jänner 2019, GZ 39 R 251/18b-30, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 31. Juli 2018, GZ 57 Msch 18/17k-18, betätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin die mit 180 EUR bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin, die Antragsgegnerin Vermieterin einer Wohnung in Wien.

Diesem Mietverhältnis liegt ein Mietvertrag zugrunde, den der Vater der Antragstellerin im Jahr 1966 mit Rechtsvorgängern der Antragsgegnerin im Eigentum der Liegenschaft abgeschlossen hat. Zum Zeitpunkt der Anmietung wurde die Wohnung lediglich mit einem Ofen beheizt. Im Jahr 1991 baute der Vater der Antragstellerin eine Gas-Kombi-Therme ein. Zum Zeitpunkt der Anmietung entsprach die Wohnung der Ausstattungskategorie C. Nach dem Einbau der Gas-Kombi-Therme wies die Wohnung alle Merkmale der Ausstattungskategorie A auf.

Im Jahr 2007 trat die Antragstellerin gemäß § 12 MRG in das Hauptmietverhältnis ihres Vater ein. Die damalige

Vermieterin begehrte daraufhin gemäß § 46 Abs 2 MRG ab 1. 3. 2007 die Anhebung des Hauptmietzinses („wertgesichert nach Kategorie A“) auf den damals maßgeblichen Höchstbetrag. Im Jahr 2007 trat die Antragstellerin gemäß Paragraph 12, MRG in das Hauptmietverhältnis ihres Vater ein. Die damalige Vermieterin begehrte daraufhin gemäß Paragraph 46, Absatz 2, MRG ab 1. 3. 2007 die Anhebung des Hauptmietzinses („wertgesichert nach Kategorie A“) auf den damals maßgeblichen Höchstbetrag.

Die vom Vater der Antragstellerin eingebaute Gas-Kombi-Therme besteht nach wie vor. Diese weist Mängel auf, zu deren Behebung es erforderlich ist, die Strömungssicherung, den Wärmetauscher, das Sicherheitsventil, den NTC-Fühler und das Umschalteventil zu tauschen.

Die Antragstellerin beantragte, der Antragsgegnerin die Erhaltung der mitvermieteten Gas-Kombi-Therme binnen angemessener Frist aufzutragen.

Die Antragsgegnerin wandte ein, dass sie für die erst während des laufenden Vertragsverhältnisses vom Mieter selbst eingebaute Gas-Kombi-Therme nicht erhaltungspflichtig sei.

Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin auf, bei der Gas-Kombi-Therme die Gasarmaturen, die Strömungssicherung, den Wärmetauscher, das Sicherheitsventil, den NTC-Fühler und das Umschalteventil binnen 4 Wochen zu tauschen.

Die vom ursprünglichen Mieter selbst eingebaute Gas-Kombi-Therme sei als „mitvermietet“ anzusehen, weil sich der Einbau dieses Wärmearbeitsgeräts in einer Erhöhung des Mietzinses niedergeschlagen habe und die Gebrauchsüberlassung an diesem Wärmearbeitsgerät mit dem Mietzins im Austauschverhältnis stehe. Nach dem Eintritt der Antragstellerin gemäß § 12 MRG habe die Vermieterin den Mietzins gemäß den Mietzinsbildungsvorschriften des MRG auf den für die Kategorie A zulässigen Mietzins (unter Anwendung der im § 46 MRG vorgesehenen Deckelung) angehoben. Der Mietzins nach dem Eintritt und die vorhandene Gas-Kombi-Therme stünden daher in einem synallagmatischen Austauschverhältnis. Damit sei die Antragsgegnerin als Vermieterin nach § 3 Abs 2 Z 2a MRG zur Erhaltung der Gas-Kombi-Therme verpflichtet. Die vom ursprünglichen Mieter selbst eingebaute Gas-Kombi-Therme sei als „mitvermietet“ anzusehen, weil sich der Einbau dieses Wärmearbeitsgeräts in einer Erhöhung des Mietzinses niedergeschlagen habe und die Gebrauchsüberlassung an diesem Wärmearbeitsgerät mit dem Mietzins im Austauschverhältnis stehe. Nach dem Eintritt der Antragstellerin gemäß Paragraph 12, MRG habe die Vermieterin den Mietzins gemäß den Mietzinsbildungsvorschriften des MRG auf den für die Kategorie A zulässigen Mietzins (unter Anwendung der im Paragraph 46, MRG vorgesehenen Deckelung) angehoben. Der Mietzins nach dem Eintritt und die vorhandene Gas-Kombi-Therme stünden daher in einem synallagmatischen Austauschverhältnis. Damit sei die Antragsgegnerin als Vermieterin nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG zur Erhaltung der Gas-Kombi-Therme verpflichtet.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge.

Der Vermieter sei nach § 3 Abs 2 Z 2a MRG nur für eine mitvermietete Heiztherme erhaltungspflichtig. Der Oberste Gerichtshof habe den Begriff „mitvermietet“ dahin ausgelegt, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters auf entgeltlich bereitgestellte Heizthermen oder sonstige Wärmearbeitsgeräte beschränkt werden solle. Maßgebliches Abgrenzungskriterium sei daher, ob das Wärmearbeitsgerät gegen Entgelt zum Gebrauch überlassen worden und daher Teil der geschuldeten Gebrauchsüberlassung gewesen sei, der vereinbarte Mietzins also die Gegenleistung auch dafür sei. Im vorliegenden Fall sei die Heiztherme für die Höhe des gegenüber der Antragstellerin zulässigen Hauptmietzinses relevant. Der Ausstattungszustand der Wohnung bei ursprünglicher Anmietung habe der Ausstattungskategorie C entsprochen, während die Wohnung seit dem Einbau der Heiztherme alle für die Ausstattungskategorie A erforderlichen Merkmale aufweise. Für die infolge des Eintritts der Antragstellerin in die Mietrechte nach ihrem Vater im Jahr 2007 nach § 46 Abs 2 MRG zulässige Mietzinsanhebung sei nicht die Urkategorie, sondern die Kategorie im Zeitpunkt des Eintritts maßgeblich. Zum Zeitpunkt des Eintritts der Antragstellerin sei die Vermieterin daher berechtigt gewesen, für die Mietzinsanhebung anstatt von einer Wohnung der Ausstattungskategorie C von einer solchen der Ausstattungskategorie A auszugehen. Die in der Wohnung vorhandene Heiztherme sei daher ein Kategoriemerkmal, das sich mietzinserhöhend auswirke. In einem solchen Fall sei daher eine Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 Abs 2 Z 2a MRG zu bejahen. Die Frage, ob im konkreten Fall die Vorschreibung des nach § 46 Abs 2 MRG vorgesehenen Maximalbetrags für ein Bestandsobjekt (nur) der Ausstattungskategorie C zulässig gewesen wäre, sei nicht von Relevanz. Der Vermieter sei nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG nur für eine mitvermietete Heiztherme erhaltungspflichtig. Der Oberste Gerichtshof habe den Begriff

„mitvermietet“ dahin ausgelegt, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters auf entgeltlich bereitgestellte Heizthermen oder sonstige Wärmeaufbereitungsgeräte beschränkt werden solle. Maßgebliches Abgrenzungskriterium sei daher, ob das Wärmebereitungsgerät gegen Entgelt zum Gebrauch überlassen worden und daher Teil der geschuldeten Gebrauchsüberlassung gewesen sei, der vereinbarte Mietzins also die Gegenleistung auch dafür sei. Im vorliegenden Fall sei die Heiztherme für die Höhe des gegenüber der Antragstellerin zulässigen Hauptmietzinses relevant. Der Ausstattungszustand der Wohnung bei ursprünglicher Anmietung habe der Ausstattungskategorie C entsprochen, während die Wohnung seit dem Einbau der Heiztherme alle für die Ausstattungskategorie A erforderlichen Merkmale aufweise. Für die infolge des Eintritts der Antragstellerin in die Mietrechte nach ihrem Vater im Jahr 2007 nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG zulässige Mietzinsanhebung sei nicht die Urkategorie, sondern die Kategorie im Zeitpunkt des Eintritts maßgeblich. Zum Zeitpunkt des Eintritts der Antragstellerin sei die Vermieterin daher berechtigt gewesen, für die Mietzinsanhebung anstatt von einer Wohnung der Ausstattungskategorie C von einer solchen der Ausstattungskategorie A auszugehen. Die in der Wohnung vorhandene Heiztherme sei daher ein Kategoriemerkmal, das sich mietzinserhöhend auswirke. In einem solchen Fall sei daher eine Erhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG zu bejahen. Die Frage, ob im konkreten Fall die Vorschreibung des nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG vorgesehenen Maximalbetrags für ein Bestandsobjekt (nur) der Ausstattungskategorie C zulässig gewesen wäre, sei nicht von Relevanz.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage, ob eine Heiztherme oder ein sonstiges Wärmebereitungsgerät als mitvermietet iSd § 3 Abs 2 Z 2a MRG anzusehen sei, wenn es zwar erst nach Anmietung des Bestandsobjekts vom (Vor-)Mieter eingebaut worden sei, sich aber etwa infolge eines Eintritts nach § 12 MRG auf die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses auswirke, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliege. Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage, ob eine Heiztherme oder ein sonstiges Wärmebereitungsgerät als mitvermietet iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG anzusehen sei, wenn es zwar erst nach Anmietung des Bestandsobjekts vom (Vor-)Mieter eingebaut worden sei, sich aber etwa infolge eines Eintritts nach Paragraph 12, MRG auf die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses auswirke, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliege.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin. Als Revisionsrekursgrund macht sie die unrichtige rechtliche Beurteilung geltend. Sie beantragt, die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern und den Antrag abzuweisen. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Antragstellerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1.1. Gemäß § 3 Abs 1 MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. 1.1. Gemäß Paragraph 3, Absatz eins, MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.

1.2. Diese Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst – im Gegensatz zur früheren Rechtslage – gemäß § 3 Abs 2 Z 2a MRG idF Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) auch die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind. 1.2. Diese Erhaltungspflicht des Vermieters umfasst – im Gegensatz zur früheren Rechtslage – gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG in der Fassung Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) auch die Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind.

1.3. Gemäß § 49g Abs 1 MRG traten die Änderungen des § 3 MRG durch die WRN 2015 mit 1. Jänner 2015 in Kraft. § 49g Abs 3 MRG ordnet an, dass die WRN 2015 ab ihrem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden ist, die vor dem 1. Jänner 2015 geschlossen wurden. 1.3. Gemäß Paragraph 49 g, Absatz eins, MRG traten die Änderungen des Paragraph 3, MRG durch die WRN 2015 mit 1. Jänner 2015 in Kraft. Paragraph 49 g, Absatz 3, MRG ordnet an, dass die WRN 2015 ab ihrem Inkrafttreten auch auf Mietverträge anzuwenden ist, die vor dem 1. Jänner 2015 geschlossen wurden.

2.1. Die in § 3 Abs 2 Z 2a MRG normierte Erhaltungspflicht des Vermieters betrifft nur „mitvermietete“ Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte. Nähere Vorgaben dazu, wann ein Wärmebereitungsgerät als mitvermietet anzusehen ist, enthält das Gesetz nicht. Das Wort „mitvermietet“ wurde erst durch den Bautenausschuss in den Gesetzestext aufgenommen, um deutlicher zum Ausdruck zu bringen, dass sich die Erhaltungspflicht des Vermieters „nur auf mitvermietete Wärmebereitungsgeräte bezieht und nicht etwa auch auf solche, die der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses aus Eigenem im Mietgegenstand installiert“ (AB 386 BlgNR 25. GP 1). 2.1. Die in Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2 a, MRG normierte Erhaltungspflicht des Vermieters betrifft nur „mitvermietete“ Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte. Nähere Vorgaben dazu, wann ein Wärmebereitungsgerät als mitvermietet anzusehen ist, enthält das Gesetz nicht. Das Wort „mitvermietet“ wurde erst durch den Bautenausschuss in den Gesetzestext aufgenommen, um deutlicher zum Ausdruck zu bringen, dass sich die Erhaltungspflicht des Vermieters „nur auf mitvermietete Wärmebereitungsgeräte bezieht und nicht etwa auch auf solche, die der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses aus Eigenem im Mietgegenstand installiert“ (Ausschussbericht 386, BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode 1).

2.2. Der durch das Hinzufügen des Wortes „mitvermietet“ zum Ausdruck gebrachten Intention des Gesetzgebers entspricht es, die Erhaltungspflicht des Vermieters auf die von ihm entgeltlich bereitgestellten Wärmebereitungsgeräte zu beschränken. Allerdings umfasst diese Erhaltungspflicht des Vermieters auch die allenfalls notwendige Neuherstellung, das heißt den Austausch einer irreparabel defekten durch eine gleichwertige neue Anlage. Kommt der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach und nimmt der Mieter diese Maßnahme selbst vor, erstreckt sich die Erhaltungspflicht des Vermieters zweifellos auf die neue Anlage, weil das vom Mieter installierte Wärmebereitungsgerät nur das alte, bei Mietbeginn mitübergebene substituiert hat (5 Ob 201/16v). Anderes gilt freilich im Fall des anfänglichen Fehlens jeglicher Heizung im Mietgegenstand und dem erstmaligen Einbau einer Heizung durch den Mieter. Der Vermieter mag zwar das Eigentum an der vom Mieter erstmalig eingebauten Heizung erwerben, die Heizung ist aber dennoch nicht als „mitvermietet“ anzusehen und der Vermieter daher nicht erhaltungspflichtig, weil sich der Heizungseinbau typischerweise nicht im Mietzins niederschlagen wird. Das würde ja voraussetzen, dass der Mieter in eine Mietzinserhöhung wegen einer von ihm selbst getätigten und finanzierten Investition einwilligt. Zahlt der Mieter trotz der nunmehr vorhandenen Heizung aber keinen höheren Mietzins, gebraucht er diese letztlich wieder unentgeltlich (5 Ob 201/16v unter Berufung auf Pletzer/Böhm, Wann gilt ein Wärmebereitungsgerät als „mitvermietet“?, wobl 2015, 179 [181 ff]).

2.3. Diesem Fall des erstmaligen Einbaus einer Heizung ist auch eine vom Mieter vorgenommene Erneuerung eines vorhandenen Wärmebereitungsgeräts gleichzustellen, die nicht mehr als bloße Erhaltungsmaßnahme, sondern als wesentliche, mietzinsrechtlich relevante Veränderung (Verbesserung) zu qualifizieren ist (5 Ob 201/16v wobl 2017/85 [krit Pletzer] = immolex 2017/80 [zust Prader] = NZ 2018/17 [zust Hoyer]; vgl auch RIS-Justiz RS0131498). Wird daher ein anfänglich vorhandenes und mitvermietetes Wärmebereitungsgerät im Zug einer Verbesserung vom Mieter gegen ein neues Gerät ersetzt und kommt es dadurch zu einer mietzinsrechtlich relevanten Änderung der Ausstattungskategorie („Kategoriesprung“), ist das neue Gerät dann (anstelle des alten) mitvermietet, wenn sich dieser Umstand auch in der Mietzinshöhe niederschlägt (vgl Pletzer, Glosse zu 5 Ob 201/16v, wobl 2017/85). Zahlt der Mieter aufgrund der nunmehr vorhandenen Heiztherme einen höheren Mietzins, gebraucht er diese letztlich entgeltlich. 2.3. Diesem Fall des erstmaligen Einbaus einer Heizung ist auch eine vom Mieter vorgenommene Erneuerung eines vorhandenen Wärmebereitungsgeräts gleichzustellen, die nicht mehr als bloße Erhaltungsmaßnahme, sondern als wesentliche, mietzinsrechtlich relevante Veränderung (Verbesserung) zu qualifizieren ist (5 Ob 201/16v wobl 2017/85 [krit Pletzer] = immolex 2017/80 [zust Prader] = NZ 2018/17 [zust Hoyer]; vergleiche auch RIS-Justiz RS0131498). Wird daher ein anfänglich vorhandenes und mitvermietetes Wärmebereitungsgerät im Zug einer Verbesserung vom Mieter gegen ein neues Gerät ersetzt und kommt es dadurch zu einer mietzinsrechtlich relevanten Änderung der Ausstattungskategorie

(„Kategoriesprung“), ist das neue Gerät dann (anstelle des alten) mitvermietet, wenn sich dieser Umstand auch in der Mietzinshöhe niederschlägt (vergleiche Pletzer, Glosse zu 5 Ob 201/16v, wobl 2017/85). Zahlt der Mieter aufgrund der nunmehr vorhandenen Heiztherme einen höheren Mietzins, gebraucht er diese letztlich entgeltlich.

3.1. Nach dem festgestellten Sachverhalt entsprach die Wohnung iSd § 15a Abs 1 MRG bei der Anmietung der Ausstattungskategorie C, während sie seit dem Einbau der Heiztherme alle für die Ausstattungskategorie A erforderlichen Merkmale aufweist. Diese Verbesserung der Kategorie wirkte sich hier infolge des Eintritts der Antragstellerin nach § 12 MRG und der Anhebung des Mietzinses nach § 46 Abs 2 MRG auch auf die Mietzinshöhe aus. 3.1. Nach dem festgestellten Sachverhalt entsprach die Wohnung iSd Paragraph 15 a, Absatz eins, MRG bei der Anmietung der Ausstattungskategorie C, während sie seit dem Einbau der Heiztherme alle für die Ausstattungskategorie A erforderlichen Merkmale aufweist. Diese Verbesserung der Kategorie wirkte sich hier infolge des Eintritts der Antragstellerin nach Paragraph 12, MRG und der Anhebung des Mietzinses nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG auch auf die Mietzinshöhe aus.

3.2. Dem Vermieter steht mit dem Mietzinserhöhungsanspruch nach § 46 Abs 2 MRG ein leistungsbestimmendes und insoweit den Mietvertrag änderndes Gestaltungsrecht zu (5 Ob 174/12t = RS0128661). Bestand ein Hauptmietvertrag bereits am 1. 3. 1994, so ist der Vermieter nach § 46 Abs 2 MRG berechtigt, im Fall des Eintritts bestimmter berechtigter Personen nach § 12 Abs 1 und 2 MRG oder § 14 MRG – ausgenommen bei Eintritt des Ehegatten, Lebensgefährten oder von minderjährigen Kindern – den Hauptmietzins bis zu dem Betrag anzuheben, der für die Wohnung im Fall der Neuvermietung im Zeitpunkt des Eintritts nach § 16 Abs 2 bis 6 MRG (Richtwertmietzins oder Mietzins für die Kat D) zulässig wäre; dies allerdings gedeckelt mit einem im § 46 Abs 2 MRG betraglich bestimmten, zu valorisierenden Höchstsatz, der dem jeweiligen Kategoriemietzins für die Kategorie A entspricht (Prader in GeKo Wohnrecht I § 46 MRG Rz 1; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 23 MRG § 46 Rz 4). Nach § 46 Abs 2 MRG kommt es für die Beurteilung des zulässigen Hauptmietzinses nach den Kriterien des § 16 Abs 2 bis 4 MRG – im Unterschied zur Rechtslage vor dem 3. WÄG – nicht auf die Urkategorie, sondern auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Eintritts an (5 Ob 98/08k; RS0069894 [T9]). 3.2. Dem Vermieter steht mit dem Mietzinserhöhungsanspruch nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG ein leistungsbestimmendes und insoweit den Mietvertrag änderndes Gestaltungsrecht zu (5 Ob 174/12t = RS0128661). Bestand ein Hauptmietvertrag bereits am 1. 3. 1994, so ist der Vermieter nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG berechtigt, im Fall des Eintritts bestimmter berechtigter Personen nach Paragraph 12, Absatz eins und 2 MRG oder Paragraph 14, MRG – ausgenommen bei Eintritt des Ehegatten, Lebensgefährten oder von minderjährigen Kindern – den Hauptmietzins bis zu dem Betrag anzuheben, der für die Wohnung im Fall der Neuvermietung im Zeitpunkt des Eintritts nach Paragraph 16, Absatz 2 bis 6 MRG (Richtwertmietzins oder Mietzins für die Kat D) zulässig wäre; dies allerdings gedeckelt mit einem im Paragraph 46, Absatz 2, MRG betraglich bestimmten, zu valorisierenden Höchstsatz, der dem jeweiligen Kategoriemietzins für die Kategorie A entspricht (Prader in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 46, MRG Rz 1; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 23 MRG Paragraph 46, Rz 4). Nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG kommt es für die Beurteilung des zulässigen Hauptmietzinses nach den Kriterien des Paragraph 16, Absatz 2 bis 4 MRG – im Unterschied zur Rechtslage vor dem 3. WÄG – nicht auf die Urkategorie, sondern auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt des Eintritts an (5 Ob 98/08k; RS0069894 [T9]).

3.3. § 46 Abs 2 MRG normiert die Voraussetzungen und die maximale Erhöhung („bis zu dem ... Betrag“) als gesetzliche Grundlage des Erhöhungsanspruchs des Vermieters. Zur Effektuierung dieses Rechts bedarf es nach der ausdrücklichen Anordnung des § 46b MRG einer schriftlichen Aufforderung (Anhebungsbegehren), die die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und dessen Berechnung zu enthalten hat (5 Ob 174/12t = RS0128661). Das Erstgericht ging hier ausdrücklich davon aus, dass die Vermieterin den Mietzins ab 1. 3. 2007 – entsprechend ihres Hinweises im Anhebungsbegehren – unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie A auf den dafür zulässigen Mietzins (unter Anwendung der im § 46 MRG vorgesehenen Deckelung) angehoben hat, der in § 46 Abs 2 MRG normierte Höchstsatz also offenbar nur aufgrund der nunmehr höheren Ausstattungskategorie ausgeschöpft wurde und ausgeschöpft werden durfte. Dies hat die Antragsgegnerin weder in ihrem Rekurs noch im Revisionsrekurs bestritten. Die Antragsgegnerin führt zwar den Umstand ins Treffen, dass der Vermieter den Mietzins zufolge der gesetzlichen Begrenzung nicht auf den gesamten für die Ausstattungskategorie A an sich zulässigen Mietzins anheben habe können. Dass die nunmehr höhere Ausstattungskategorie im angehobenen Mietzins gar keinen Niederschlag gefunden habe, weil der Höchstbetrag auch auf Basis der Urkategorie ausgeschöpft hätte werden können, behauptet sie jedoch

nicht.3.3. Paragraph 46, Absatz 2, MRG normiert die Voraussetzungen und die maximale Erhöhung („bis zu dem ... Betrag“) als gesetzliche Grundlage des Erhöhungsanspruchs des Vermieters. Zur Effektuierung dieses Rechts bedarf es nach der ausdrücklichen Anordnung des Paragraph 46 b, MRG einer schriftlichen Aufforderung (Anhebungsbegehren), die die Höhe des angehobenen Hauptmietzinses und dessen Berechnung zu enthalten hat (5 Ob 174/12t = RS0128661). Das Erstgericht ging hier ausdrücklich davon aus, dass die Vermieterin den Mietzins ab 1. 3. 2007 – entsprechend ihres Hinweises im Anhebungsbegehren – unter Zugrundelegung der Ausstattungskategorie A auf den dafür zulässigen Mietzins (unter Anwendung der im Paragraph 46, MRG vorgesehenen Deckelung) angehoben hat, der in Paragraph 46, Absatz 2, MRG normierte Höchstsatz also offenbar nur aufgrund der nunmehr höheren Ausstattungskategorie ausgeschöpft wurde und ausgeschöpft werden durfte. Dies hat die Antragsgegnerin weder in ihrem Rekurs noch im Revisionsrekurs bestritten. Die Antragsgegnerin führt zwar den Umstand ins Treffen, dass der Vermieter den Mietzins zufolge der gesetzlichen Begrenzung nicht auf den gesamten für die Ausstattungskategorie A an sich zulässigen Mietzins anheben habe können. Dass die nunmehr höhere Ausstattungskategorie im angehobenen Mietzins gar keinen Niederschlag gefunden habe, weil der Höchstbetrag auch auf Basis der Urkategorie ausgeschöpft hätte werden können, behauptet sie jedoch nicht.

4.1. Dem Revisionsrekurs bleibt damit ein Erfolg versagt.

4.2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, der im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragstellerin Kostenersatz zuzuerkennen. 4.2. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Es entspricht der Billigkeit, der im Revisionsrekursverfahren obsiegenden Antragstellerin Kostenersatz zuzuerkennen.

Textnummer

E126508

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:E126508

Im RIS seit

07.11.2019

Zuletzt aktualisiert am

02.06.2023

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