

TE OGH 2017/5/4 5Ob18/17h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.05.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragstellerin Mag. Sandra S*, vertreten durch Mag. Andrea Friedrich, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen den Antragsgegner Veit S*, vertreten durch Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm §§ 16, 46c MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. August 2016, GZ 38 R 104/16z-24, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 22. Jänner 2016, GZ 61 MSch 11/14t-19 bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen der Antragstellerin Mag. Sandra S*, vertreten durch Mag. Andrea Friedrich, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen den Antragsgegner Veit S*, vertreten durch Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraphen 16, 46 c, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 10. August 2016, GZ 38 R 104/16z-24, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 22. Jänner 2016, GZ 61 MSch 11/14t-19 bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Antragsgegner ist schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen deren mit 180 EUR bestimmte Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin mietete mit schriftlichem Mietvertrag vom 23. 3. 2010 ab 1. 5. 2010 befristet auf vier Jahre die Wohnung Top 19a des Antragsgegners im Haus 1030 Wien, L*. Mit schriftlicher Vereinbarung vom 14. 1. 2014 wurde das Mietverhältnis um drei Jahre verlängert.

Über das von der Antragstellerin zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien und dann gemäß 40 Abs 2 MRG beim Erstgericht gestellte Begehren auf Überprüfung des vom Antragsgegner vom 1. 5. 2010 bis 1. 4. 2014 eingehobenen Hauptmietzinses für die Wohnung einerseits und das Inventar andererseits (das die Schlichtungsstelle

in zwei getrennten Verfahren geführt hatte) entschied das Erstgericht insgesamt dahingehend (Punkt 1) dass der gesetzlich zulässige Nettohauptmietzins für das Bestandsobjekt (exklusive Möbelmiete) betrage: Über das von der Antragstellerin zunächst bei der Schlichtungsstelle der Stadt Wien und dann gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG beim Erstgericht gestellte Begehren auf Überprüfung des vom Antragsgegner vom 1. 5. 2010 bis 1. 4. 2014 eingehobenen Hauptmietzinses für die Wohnung einerseits und das Inventar andererseits (das die Schlichtungsstelle in zwei getrennten Verfahren geführt hatte) entschied das Erstgericht insgesamt dahingehend (Punkt 1) dass der gesetzlich zulässige Nettohauptmietzins für das Bestandsobjekt (exklusive Möbelmiete) betrage:

- ab 1. 5. 2010 544,67 EUR

- ab 1. 10. 2011 357,92 EUR

- ab 1. 4. 2012 376,31 EUR

- ab 1. 4. 2014 393,15 EUR

jeweils wertgesichert.

Die angemessene Möbelmiete stellte es (Punkt 2) mit 28,78 EUR fest.

Der Antragsgegner habe daher durch die Vorschreibung der Hauptmietzinse (von jeweils 533 EUR exklusive USt und exklusive Möbelmiete) den zulässigen Hauptmietzins gegenüber der Antragstellerin wie folgt überschritten (Punkt 3):

- 5/2010 bis 9/2011 0 EUR- 5 aus 2010, bis 9 aus 2011, 0 EUR

- 10/2011 bis 3/2012 175,08 EUR- 10 aus 2011, bis 3 aus 2012, 175,08 EUR

- 4/2012 bis 3/2014 156,69 EUR- 4 aus 2012, bis 3 aus 2014, 156,69 EUR

- 4/2014 139,85 EUR,- 4 aus 2014, 139,85 EUR,

daraus ergebe sich ein Gesamtüberschreibungsbetrag von 4.950,89 EUR, zuzüglich 10 % USt somit insgesamt 5.445,98 EUR.

Hinsichtlich der Möbelmiete ergebe sich eine monatliche Überschreitung von 11,22 EUR exklusive USt, über 48 Monate gerechnet daher 538,56 EUR zuzüglich 20 % USt somit 646,27 EUR.

Der Antragsgegner wurde zur Rückzahlung eines Betrags von insgesamt 6.092,25 EUR zuzüglich 4 % Zinsen ab 23. 4. 2014 verpflichtet und (Punkt 4) auch zum Kostenersatz.

Das Erstgericht ging davon aus, dass der Antragsgegner wegen der Anhebung der Ausstattungskategorie der Wohnung, die im September 1991 abgeschlossen gewesen sei, für die Dauer von 20 Jahren, somit bis einschließlich September 2011 gemäß § 46c MRG einen angemessenen Hauptmietzins vereinbaren habe dürfen, den es mit netto 11 EUR pro Quadratmeter ermittelte. Ein Befristungsabschlag von 25 % nach § 16 Abs 7 MRG sei zu berücksichtigen. Ab Oktober 2011 komme der Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 MRG zur Anwendung, wobei ein Lagezuschlag nicht wirksam vereinbart worden sei. Daraus ermittelte das Erstgericht die als zulässig festgestellten Beträge. Möbelmiete sei ohne Berücksichtigung eines Befristungsanschlags mit monatlich 28,78 EUR angemessen zu veranschlagen. Das Erstgericht ging davon aus, dass der Antragsgegner wegen der Anhebung der Ausstattungskategorie der Wohnung, die im September 1991 abgeschlossen gewesen sei, für die Dauer von 20 Jahren, somit bis einschließlich September 2011 gemäß Paragraph 46 c, MRG einen angemessenen Hauptmietzins vereinbaren habe dürfen, den es mit netto 11 EUR pro Quadratmeter ermittelte. Ein Befristungsabschlag von 25 % nach Paragraph 16, Absatz 7, MRG sei zu berücksichtigen. Ab Oktober 2011 komme der Richtwertmietzins nach Paragraph 16, Absatz 2, MRG zur Anwendung, wobei ein Lagezuschlag nicht wirksam vereinbart worden sei. Daraus ermittelte das Erstgericht die als zulässig festgestellten Beträge. Möbelmiete sei ohne Berücksichtigung eines Befristungsanschlags mit monatlich 28,78 EUR angemessen zu veranschlagen.

Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs des Antragsgegners, der die Feststellung der angemessenen Möbelmiete, der sich daraus ergebenden Mietzinsüberschreitung und Rückzahlungsverpflichtung unbekämpft ließ, nicht Folge und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs aufgrund des Zulassungsantrags des Antragsgegners letztlich zu. Es teilte die Auffassung des Erstgerichts zum Befristungsabschlag und Lagezuschlag. Da zur Anwendbarkeit des Befristungsanschlags nach § 16 Abs 7 MRG und der Bestimmungen über den Lagezuschlag nach § 16 Abs 4 MRG im Fall des § 46c MRG noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege, sei der ordentliche Revisionsrekurs

zuzulassen. Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs des Antragsgegners, der die Feststellung der angemessenen Möbelmiete, der sich daraus ergebenden Mietzinsüberschreitung und Rückzahlungsverpflichtung unbekämpft ließ, nicht Folge und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs aufgrund des Zulassungsantrags des Antragsgegners letztlich zu. Es teilte die Auffassung des Erstgerichts zum Befristungsabschlag und Lagezuschlag. Da zur Anwendbarkeit des Befristungsabschlags nach Paragraph 16, Absatz 7, MRG und der Bestimmungen über den Lagezuschlag nach Paragraph 16, Absatz 4, MRG im Fall des Paragraph 46 c, MRG noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege, sei der ordentliche Revisionsrekurs zuzulassen.

Gegen diesen Sachbeschluss – abgesehen von der Bestätigung der Feststellungen in den Spruchpunkten 1 und 3 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses zu den Mietzinsperioden Mai 2010 bis einschließlich September 2011, in denen keine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzins festgestellt wurde – richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners aus dem Grund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahingehend, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für das Objekt für die Perioden 10/2011 bis 3/2012 mit 557,86 EUR, 4/2012 bis 3/2014 mit 582,29 EUR und 4/2014 mit 604,74 EUR (jeweils monatlich netto) festgestellt werden möge, sodass durch die Vorschreibung von monatlich 533 EUR netto der gesetzlich zulässige Hauptmietzins nicht überschritten worden sei. Gegen diesen Sachbeschluss – abgesehen von der Bestätigung der Feststellungen in den Spruchpunkten 1 und 3 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses zu den Mietzinsperioden Mai 2010 bis einschließlich September 2011, in denen keine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzins festgestellt wurde – richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners aus dem Grund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahingehend, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für das Objekt für die Perioden 10 aus 2011, bis 3 aus 2012, mit 557,86 EUR, 4 aus 2012, bis 3 aus 2014, mit 582,29 EUR und 4 aus 2014, mit 604,74 EUR (jeweils monatlich netto) festgestellt werden möge, sodass durch die Vorschreibung von monatlich 533 EUR netto der gesetzlich zulässige Hauptmietzins nicht überschritten worden sei.

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

Rechtliche Beurteilung

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

1.1. Im Revisionsrekursverfahren ist nicht mehr strittig, dass die Parteien bei Abschluss des Mietvertrags nach § 46c MRG wegen der veranlassten Standardanhebungen einen angemessenen Hauptmietzins vereinbaren durften, die 20-jährige Frist des § 46c MRG aber mit Ende September 2011 abgelaufen ist. 1.1. Im Revisionsrekursverfahren ist nicht mehr strittig, dass die Parteien bei Abschluss des Mietvertrags nach Paragraph 46 c, MRG wegen der veranlassten Standardanhebungen einen angemessenen Hauptmietzins vereinbaren durften, die 20-jährige Frist des Paragraph 46 c, MRG aber mit Ende September 2011 abgelaufen ist.

1.2. Im Revisionsrekurs macht der Antragsgegner geltend, ein Befristungsabschlag sei ab 1. 10. 2011 nicht zu berücksichtigen, weil § 16 Abs 7 MRG auf noch vor Ablauf der 20-jährigen Übergangsfrist des § 46c MRG abgeschlossene Mietzinsvereinbarungen nicht anwendbar sei. Ein Lagezuschlag sei auch ohne schriftliche Angabe der Lagezuschlagskriterien gemäß § 16 Abs 4 MRG bei dem hier vor Ablauf der 20-jährigen Übergangsfrist geschlossenen Vertrag zulässig. Letztlich seien die Lagezuschlagskriterien im Mietvertrag selbst auch ausreichend konkretisiert worden. 1.2. Im Revisionsrekurs macht der Antragsgegner geltend, ein Befristungsabschlag sei ab 1. 10. 2011 nicht zu berücksichtigen, weil Paragraph 16, Absatz 7, MRG auf noch vor Ablauf der 20-jährigen Übergangsfrist des Paragraph 46 c, MRG abgeschlossene Mietzinsvereinbarungen nicht anwendbar sei. Ein Lagezuschlag sei auch ohne schriftliche Angabe der Lagezuschlagskriterien gemäß Paragraph 16, Absatz 4, MRG bei dem hier vor Ablauf der 20-jährigen Übergangsfrist geschlossenen Vertrag zulässig. Letztlich seien die Lagezuschlagskriterien im Mietvertrag selbst auch ausreichend konkretisiert worden.

Dem ist nicht zu folgen.

2. Grundsätzliches zu § 46c MRG 2. Grundsätzliches zu Paragraph 46 c, MRG

2.1. Die durch das 3. WÄG, BGBl 1993/800, für nach dem 28. 2. 1994 abzuschließende Mietverträge eingeführte Bestimmung des § 46c MRG sieht in den dort konkret genannten Fällen der Standardanhebung auch dann, wenn die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 MRG nicht vorliegen, dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzins

bis zu dem für die Wohnung ohne die Beschränkungen des § 16 Abs 2 bis 4 und 6 MRG nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand, angemessenen Betrag für zulässig an. Die Bestimmung enthält materielles Übergangsrecht, das den Wegfall der „Belohnungstatbestände“ des § 16 Abs 1 Z 5 und 6 aF durch das dritte WÄG „abfedern“ und das Vertrauen jener Vermieter schützen soll, die im Hinblick auf die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nach diesen Tatbeständen eine Standardanhebung vorgenommen oder zumindest in Angriff genommen haben (AB 1268 Blg XVIII. GP 15, Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ § 46c Rz 1; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 46c Rz 2). Nach dem Konzept des § 46c MRG soll – mit gewissen Modifikationen – die durch § 16 Abs 1 Z 5 und 6 aF geschaffene Rechtslage für 20 Jahre ab Abschluss der Arbeiten zur Standardanhebung fortgelten, um dem Vermieter die Möglichkeit zur Refinanzierung der vorgenommenen Standardanhebungen zu geben. Dieser gesetzgeberische Wille ist bei der Interpretation von § 46c MRG zu berücksichtigen (A. Vonkilch aaO).

2.1. Die durch das 3. WÄG, BGBl 1993/800, für nach dem 28. 2. 1994 abzuschließende Mietverträge eingeführte Bestimmung des Paragraph 46 c, MRG sieht in den dort konkret genannten Fällen der Standardanhebung auch dann, wenn die Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, MRG nicht vorliegen, dennoch Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses bis zu dem für die Wohnung ohne die Beschränkungen des Paragraph 16, Absatz 2 bis 4 und 6 MRG nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand, angemessenen Betrag für zulässig an. Die Bestimmung enthält materielles Übergangsrecht, das den Wegfall der „Belohnungstatbestände“ des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5 und 6 aF durch das dritte WÄG „abfedern“ und das Vertrauen jener Vermieter schützen soll, die im Hinblick auf die Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses nach diesen Tatbeständen eine Standardanhebung vorgenommen oder zumindest in Angriff genommen haben. Ausschussbericht 1268, Blg römisch achtzehn. Gesetzgebungsperiode 15, Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ Paragraph 46 c, Rz 1; A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 46 c, Rz 2). Nach dem Konzept des Paragraph 46 c, MRG soll – mit gewissen Modifikationen – die durch Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5 und 6 aF geschaffene Rechtslage für 20 Jahre ab Abschluss der Arbeiten zur Standardanhebung fortgelten, um dem Vermieter die Möglichkeit zur Refinanzierung der vorgenommenen Standardanhebungen zu geben. Dieser gesetzgeberische Wille ist bei der Interpretation von Paragraph 46 c, MRG zu berücksichtigen (A. Vonkilch aaO).

2.2. Nach § 46c MRG werden die Beschränkungen des § 16 Abs 2 – 4 und 6 jedoch sowohl für bestehende, nach dem 28. Februar 1994 geschlossene, als auch für neue Mietverträge wieder wirksam, sobald der Zeitraum von 20 Jahren nach dem Abschluss der Arbeiten verstrichen ist. Bei Ermittlung des nach Ablauf dieses 20-jährigen Zeitraums zulässigen Hauptmietzinses sind die Verhältnisse am Ende dieses Zeitraums zugrundezulegen; zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstands sind angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über diesen Zeitraum hinaus von objektivem Nutzen sind. Für den nach Ablauf der 20-jährigen Frist zulässigen Mietzins fallen somit auch bestehende Verträge wieder in den Anwendungsbereich der (dann maßgeblichen) Mietzinsbildungsvorschriften, sodass es hier auch zu einem (teilweisen) Unwirksamwerden einer ursprünglich wirksamen Mietzinsvereinbarung kommen kann (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 46c Rz 8; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ § 46c Rz 4; Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² § 46c Rz 3).

2.2. Nach Paragraph 46 c, MRG werden die Beschränkungen des Paragraph 16, Absatz 2, – 4 und 6 jedoch sowohl für bestehende, nach dem 28. Februar 1994 geschlossene, als auch für neue Mietverträge wieder wirksam, sobald der Zeitraum von 20 Jahren nach dem Abschluss der Arbeiten verstrichen ist. Bei Ermittlung des nach Ablauf dieses 20-jährigen Zeitraums zulässigen Hauptmietzinses sind die Verhältnisse am Ende dieses Zeitraums zugrundezulegen; zuvor vom Hauptmieter getätigte Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstands sind angemessen zu berücksichtigen, soweit sie über diesen Zeitraum hinaus von objektivem Nutzen sind. Für den nach Ablauf der 20-jährigen Frist zulässigen Mietzins fallen somit auch bestehende Verträge wieder in den Anwendungsbereich der (dann maßgeblichen) Mietzinsbildungsvorschriften, sodass es hier auch zu einem (teilweisen) Unwirksamwerden einer ursprünglich wirksamen Mietzinsvereinbarung kommen kann (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 46 c, Rz 8; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ Paragraph 46 c, Rz 4; Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² Paragraph 46 c, Rz 3).

2.3. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen (5 Ob 7/01t), dass § 46c MRG einen weiteren Fall normiere, in dem ohne Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 MRG dennoch ein angemessener Hauptmietzins im Sinn dieser Bestimmung vereinbart werden könne. Ungeachtet der mangelnden Erwähnung des § 16 Abs 8 MRG in § 46c MRG sei die Präklusivfrist in § 16 Abs 8 MRG jedenfalls unmittelbar auf die Überprüfung der Zulässigkeit eines

Mietzinses nach § 46c MRG anzuwenden, einer Analogie bedürfe es hierfür nicht (RIS-JustizRS0114974). 2.3. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen (5 Ob 7/01t), dass Paragraph 46 c, MRG einen weiteren Fall normiere, in dem ohne Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, MRG dennoch ein angemessener Hauptmietzins im Sinn dieser Bestimmung vereinbart werden könne. Ungeachtet der mangelnden Erwähnung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in Paragraph 46 c, MRG sei die Präklusivfrist in Paragraph 16, Absatz 8, MRG jedenfalls unmittelbar auf die Überprüfung der Zulässigkeit eines Mietzinses nach Paragraph 46 c, MRG anzuwenden, einer Analogie bedürfe es hierfür nicht (RIS-Justiz RS0114974).

3. Zum Befristungsabschlag nach § 16 Abs 7 MRG 3. Zum Befristungsabschlag nach Paragraph 16, Absatz 7, MRG

3.1.1. Die aktuelle Fassung des § 16 Abs 7 MRG beruht auf der WRN 2000, BGBl I 2000/36. Diese Rechtslage gilt gemäß § 49c Abs 3 MRG für nach dem 30. 6. 2000 beginnende oder nach diesem Zeitpunkt verlängerte, zuvor abgeschlossene Mietverträge. Seit der WRN 2000 verringert sich der höchstzulässige Mietzins bei befristeten Verträgen

– unabhängig von der Befristungsdauer – um den einheitlichen Abschlag von 25 %, wenn das Mietverhältnis den Mietzinsbildungsvorschriften der §§ 16 Abs 1–6 unterliegt. Nicht anzuwenden ist die Bestimmung bei freier Mietzinsbildung. 3.1.1. Die aktuelle Fassung des Paragraph 16, Absatz 7, MRG beruht auf der WRN 2000, BGBl I 2000/36. Diese Rechtslage gilt gemäß Paragraph 49 c, Absatz 3, MRG für nach dem 30. 6. 2000 beginnende oder nach diesem Zeitpunkt verlängerte, zuvor abgeschlossene Mietverträge. Seit der WRN 2000 verringert sich der höchstzulässige Mietzins bei befristeten Verträgen, – unabhängig von der Befristungsdauer – um den einheitlichen Abschlag von 25 %, wenn das Mietverhältnis den Mietzinsbildungsvorschriften der Paragraphen 16, Absatz eins –, 6, unterliegt. Nicht anzuwenden ist die Bestimmung bei freier Mietzinsbildung.

3.1.2. Der Oberste Gerichtshof sprach bereits aus (5 Ob 181/06p), dass die analoge Anwendung des § 16 Abs 7 MRG auch für Hauptmietzinsvereinbarungen nach § 9 Abs 4 RBG 1987 angebracht sei, um nicht unsachliche Ergebnisunterschiede zu erzielen. § 9 Abs 4 RBG 1987 definiere den angemessenen Mietzins durch dieselben Merkmale wie § 16 Abs 1 MRG. In der Literatur (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 16 MRG Rz 74; Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² § 16 MRG Rz 35) wird vertreten, zwecks Vermeidung von Wertungswidersprüchen sei von der Gleichbehandlung aller ausdrücklich oder inhaltlich dem § 16 MRG zu unterstellenden Hauptmietzinsvereinbarungen auszugehen, was die analoge Anwendung des Befristungsabschlages des § 16 Abs 7 MRG in diesen Fällen gebiete. 3.1.2. Der Oberste Gerichtshof sprach bereits aus (5 Ob 181/06p), dass die analoge Anwendung des Paragraph 16, Absatz 7, MRG auch für Hauptmietzinsvereinbarungen nach Paragraph 9, Absatz 4, RBG 1987 angebracht sei, um nicht unsachliche Ergebnisunterschiede zu erzielen. Paragraph 9, Absatz 4, RBG 1987 definiere den angemessenen Mietzins durch dieselben Merkmale wie Paragraph 16, Absatz eins, MRG. In der Literatur (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 16, MRG Rz 74; Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² Paragraph 16, MRG Rz 35) wird vertreten, zwecks Vermeidung von Wertungswidersprüchen sei von der Gleichbehandlung aller ausdrücklich oder inhaltlich dem Paragraph 16, MRG zu unterstellenden Hauptmietzinsvereinbarungen auszugehen, was die analoge Anwendung des Befristungsabschlages des Paragraph 16, Absatz 7, MRG in diesen Fällen gebiete.

3.1.3. Ob dies auch im Fall der Vereinbarung nach § 46c MRG gilt, ist umstritten. Stabentheiner (Die miet- und wohn Eigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2000 in WoBl 2000, 197) und Schinnagl (aaO) treten für die Anwendung des Befristungsabschlages nach § 16 Abs 7 MRG auch bei Mietzinsvereinbarungen nach § 46c MRG ein. A. Vonkilch (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 46c MRG Rz 7) und Hawel (in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² § 46c MRG Rz 3) meinen, ein Befristungsabschlag sei bei Mietzinsvereinbarungen nach § 46c MRG nicht zu berücksichtigen, was sich nicht nur aus der Nichtanpassung dieser Bestimmung durch die WRN 2000, sondern aus dem Telos der Fortschreibung der alten Rechtslage nach § 16 Abs 1 Z 5 und 6 aF MRG ergebe. 3.1.3. Ob dies auch im Fall der Vereinbarung nach Paragraph 46 c, MRG gilt, ist umstritten. Stabentheiner (Die miet- und wohn Eigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2000 in WoBl 2000, 197) und Schinnagl (aaO) treten für die Anwendung des Befristungsabschlages nach Paragraph 16, Absatz 7, MRG auch bei Mietzinsvereinbarungen nach Paragraph 46 c, MRG ein. A. Vonkilch (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 46 c, MRG Rz 7) und Hawel (in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² Paragraph 46 c, MRG Rz 3) meinen, ein Befristungsabschlag sei bei Mietzinsvereinbarungen nach Paragraph 46 c, MRG nicht zu berücksichtigen, was sich nicht nur aus der Nichtanpassung dieser Bestimmung durch die WRN 2000, sondern aus dem Telos der Fortschreibung der alten Rechtslage nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5 und 6 aF MRG ergebe.

3.1.4. Eine abschließende Stellungnahme zu dieser Frage erübrigt sich hier deshalb, weil die Prüfung des nach § 46c MRG angemessenen Mietzins selbst hier nicht mehr Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist. Für den (Rest-)zeitraum der 20-jährigen Frist, in dem der Antragsgegner noch angemessenen Zins verlangen durfte (1. 5. 2010 bis 30. 9. 2011) stellte das Erstgericht keine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes fest, die Spruchpunkte 1 bis 3 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses blieben im Revisionsrekursverfahren unbekämpft. Der Oberste Gerichtshof ist aber nicht dazu berufen, bloß theoretisch zu einer Rechtsfrage Stellung zu nehmen (RIS-Justiz RS0102059 [T8]; RS0111271).

3.1.4. Eine abschließende Stellungnahme zu dieser Frage erübrigt sich hier deshalb, weil die Prüfung des nach Paragraph 46 c, MRG angemessenen Mietzins selbst hier nicht mehr Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist. Für den (Rest-)zeitraum der 20-jährigen Frist, in dem der Antragsgegner noch angemessenen Zins verlangen durfte (1. 5. 2010 bis 30. 9. 2011) stellte das Erstgericht keine Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes fest, die Spruchpunkte 1 bis 3 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses blieben im Revisionsrekursverfahren unbekämpft. Der Oberste Gerichtshof ist aber nicht dazu berufen, bloß theoretisch zu einer Rechtsfrage Stellung zu nehmen (RIS-Justiz RS0102059 [T8]; RS0111271).

3.2.1. Dass es durch den „ex-lege-Rückfall“ (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 46c MRG Rz 8) ab 1. 10. 2011 in die dann maßgeblichen Mietzinsbildungsvorschriften (hier daher den Richtwertzins) jedenfalls zur Anwendbarkeit des Befristungsabschlags nach § 16 Abs 7 MRG kam, ergibt sich nicht nur aus dem Gesetzeswortlaut, sondern auch aus dem Sinn und Zweck der Bestimmung des § 46c MRG.

3.2.1. Dass es durch den „ex-lege-Rückfall“ (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 46 c, MRG Rz 8) ab 1. 10. 2011 in die dann maßgeblichen Mietzinsbildungsvorschriften (hier daher den Richtwertzins) jedenfalls zur Anwendbarkeit des Befristungsabschlags nach Paragraph 16, Absatz 7, MRG kam, ergibt sich nicht nur aus dem Gesetzeswortlaut, sondern auch aus dem Sinn und Zweck der Bestimmung des Paragraph 46 c, MRG.

3.2.2. § 46c MRG nimmt bei der Anordnung der Wiederanwendung der Beschränkungen des § 16 MRG nach Ablauf des 20-jährigen Zeitraums nach Abschluss der Standardanhebung nur auf Abs 2 – 4 und 6 ausdrücklich Bezug, allerdings sind die Verhältnisse am Ende dieses 20-jährigen Zeitraums zugrunde zu legen. Dies versteht die Lehre (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 46c MRG Rz 8; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ § 46c MRG Rz 4) zutreffend als gesetzlich angeordneten Rückfall in den Anwendungsbereich der zum Zeitpunkt des Ablaufs der 20-jährigen Frist aktuell geltenden Mietzinsbildungsvorschriften. Diese umfassen hier unzweifelhaft auch § 16 Abs 7 MRG und den dort vorgesehenen Befristungsabschlag.

3.2.2. Paragraph 46 c, MRG nimmt bei der Anordnung der Wiederanwendung der Beschränkungen des Paragraph 16, MRG nach Ablauf des 20-jährigen Zeitraums nach Abschluss der Standardanhebung nur auf Absatz 2, – 4 und 6 ausdrücklich Bezug, allerdings sind die Verhältnisse am Ende dieses 20-jährigen Zeitraums zugrunde zu legen. Dies versteht die Lehre (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 46 c, MRG Rz 8; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ Paragraph 46 c, MRG Rz 4) zutreffend als gesetzlich angeordneten Rückfall in den Anwendungsbereich der zum Zeitpunkt des Ablaufs der 20-jährigen Frist aktuell geltenden Mietzinsbildungsvorschriften. Diese umfassen hier unzweifelhaft auch Paragraph 16, Absatz 7, MRG und den dort vorgesehenen Befristungsabschlag.

3.2.3. Diese Interpretation widerspricht auch keineswegs der Absicht des Gesetzgebers des 3. WÄG, die durch § 16 Abs 1 Z 5 und 6 aF MRG geschaffene Rechtslage für 20 Jahre ab Abschluss der Arbeiten zur Standardanhebung fortgelten zu lassen und insofern einen Belohnungstatbestand zu perpetuieren (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 46c MRG Rz 2); es ist nämlich kein Grund zu erkennen, weshalb der Gesetzgeber des 3. WÄG gerade den Vermieter (und nur diesen!) über die 20-jährige Frist nach Standardanhebung hinaus weiter belohnen sollte, der einen bloß befristeten Mietvertrag abgeschlossen hat. Der Revisionsrekurswerber selbst geht davon aus, § 46c MRG schütze das Vertrauen des Vermieters in seine Investitionen durch eine befristete Fortschreibung des vor Inkrafttreten des 3. WÄG in Geltung gestandenen materiellen Mietzinsrechts und schiebe eine Verschlechterung der Rechtslage des Vermieters durch Inkrafttreten des 3. WÄG vorübergehend auf. Dieser befristete Vertrauensschutz endet aber nach dem Gesetzeswortlaut jedenfalls mit dem Ablauf von 20 Jahren nach Abschluss der Standardanhebungsarbeiten.

3.2.3. Diese Interpretation widerspricht auch keineswegs der Absicht des Gesetzgebers des 3. WÄG, die durch Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5 und 6 aF MRG geschaffene Rechtslage für 20 Jahre ab Abschluss der Arbeiten zur Standardanhebung fortgelten zu lassen und insofern einen Belohnungstatbestand zu perpetuieren (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 46 c, MRG Rz 2); es ist nämlich kein Grund zu erkennen, weshalb der Gesetzgeber des 3. WÄG gerade den Vermieter (und nur diesen!) über

die 20-jährige Frist nach Standardanhebung hinaus weiter belohnen sollte, der einen bloß befristeten Mietvertrag abgeschlossen hat. Der Revisionsrekurswerber selbst geht davon aus, Paragraph 46 c, MRG schütze das Vertrauen des Vermieters in seine Investitionen durch eine befristete Fortschreibung des vor Inkrafttreten des 3. WÄG in Geltung gestandenen materiellen Mietzinsrechts und schiebe eine Verschlechterung der Rechtslage des Vermieters durch Inkrafttreten des 3. WÄG vorübergehend auf. Dieser befristete Vertrauensschutz endet aber nach dem Gesetzeswortlaut jedenfalls mit dem Ablauf von 20 Jahren nach Abschluss der Standardanhebungsarbeiten.

3.2.4. Dass § 49c Abs 3 MRG unmissverständlich die Geltung des Befristungsabschlags nach § 16 Abs 7 MRG für nach dem 30. 6. 2000 begründete oder verlängerte Mietverhältnisse (wie hier eines zu beurteilen ist) anordnet, sei ergänzend erwähnt. Selbst wenn man (mit Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² § 46c MRG Rz 3) davon ausgeht, nach Ende der 20-jährigen Periode angemessener Mietzinse könne jener Mietzins verlangt werden, der ohne die Sonderregel des § 46c MRG schon seit Beginn des Mietverhältnisses zulässig wäre und nur in tatsächlicher Hinsicht auf die Verhältnisse am Ende der Periode abstellt, würde dies im konkreten Fall jedenfalls auf eine Berücksichtigung des Befristungsabschlags nach § 16 Abs 7 MRG hinauslaufen. 3.2.4. Dass Paragraph 49 c, Absatz 3, MRG unmissverständlich die Geltung des Befristungsabschlags nach Paragraph 16, Absatz 7, MRG für nach dem 30. 6. 2000 begründete oder verlängerte Mietverhältnisse (wie hier eines zu beurteilen ist) anordnet, sei ergänzend erwähnt. Selbst wenn man (mit Hawel in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² Paragraph 46 c, MRG Rz 3) davon ausgeht, nach Ende der 20-jährigen Periode angemessener Mietzinse könne jener Mietzins verlangt werden, der ohne die Sonderregel des Paragraph 46 c, MRG schon seit Beginn des Mietverhältnisses zulässig wäre und nur in tatsächlicher Hinsicht auf die Verhältnisse am Ende der Periode abstellt, würde dies im konkreten Fall jedenfalls auf eine Berücksichtigung des Befristungsabschlags nach Paragraph 16, Absatz 7, MRG hinauslaufen.

3.2.5. Im hier zu beurteilenden Fall ist der Befristungsabschlag daher ab 1. 10. 2011 jedenfalls zu berücksichtigen.

4. Zum Lagezuschlag nach § 16 Abs 4 MRG 4. Zum Lagezuschlag nach Paragraph 16, Absatz 4, MRG

4.1.1. Ein Lagezuschlag nach § 16 Abs 3 MRG ist gemäß § 16 Abs 4 MRG nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs 3 RichtWG) und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags ausdrücklich bekanntgegeben worden sind. Die Bestimmung wurde – ebenso wie § 46c MRG – durch das 3. WÄG eingeführt, es handelt sich dabei um eine zwingende Schutzbestimmung zugunsten des Mieters. Auf einen Zuschlag für besondere Lage des Bestandobjekts ist bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses nur dann Bedacht zu nehmen, wenn der Vermieter behauptet und nachweist, dem Mieter die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände fristgerecht in Schriftform bekannt gegeben zu haben (RIS-Justiz RS0111820; zuletzt ausführlich 5 Ob 71/16a). 4.1.1. Ein Lagezuschlag nach Paragraph 16, Absatz 3, MRG ist gemäß Paragraph 16, Absatz 4, MRG nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG) und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags ausdrücklich bekanntgegeben worden sind. Die Bestimmung wurde – ebenso wie Paragraph 46 c, MRG – durch das 3. WÄG eingeführt, es handelt sich dabei um eine zwingende Schutzbestimmung zugunsten des Mieters. Auf einen Zuschlag für besondere Lage des Bestandobjekts ist bei der Ermittlung des zulässigen Hauptmietzinses nur dann Bedacht zu nehmen, wenn der Vermieter behauptet und nachweist, dem Mieter die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände fristgerecht in Schriftform bekannt gegeben zu haben (RIS-Justiz RS0111820; zuletzt ausführlich 5 Ob 71/16a).

4.1.2. Dass § 16 Abs 4 MRG (und damit die dort genannten Kriterien für den Lagezuschlag) grundsätzlich nach dem ex-lege-Rückfall in die dann geltenden Mietzinsbildungsvorschriften wieder wirksam wird, ergibt sich aus dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 46c MRG. Eine schriftliche Bekanntgabe der hierfür maßgeblichen Kriterien war daher jedenfalls Voraussetzung für die Berechtigung des Lagezuschlags. 4.1.2. Dass Paragraph 16, Absatz 4, MRG (und damit die dort genannten Kriterien für den Lagezuschlag) grundsätzlich nach dem ex-lege-Rückfall in die dann geltenden Mietzinsbildungsvorschriften wieder wirksam wird, ergibt sich aus dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des Paragraph 46 c, MRG. Eine schriftliche Bekanntgabe der hierfür maßgeblichen Kriterien war daher jedenfalls Voraussetzung für die Berechtigung des Lagezuschlags.

4.1.3. Ob § 46c MRG, der § 16 Abs 4 MRG zwar für die Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses auf die Dauer

von 20 Jahren für nicht anwendbar erklärt, allerdings dessen neuerliches Wirksamwerden nach Verstreichen dieses Zeitraums anordnet, so zu interpretieren ist, dass die Kriterien für den Lagezuschlag schriftlich bereits bei Abschluss des Mietvertrags bekannt gegeben werden müssten, wird aus dem Gesetzeswortlaut selbst nicht klar. Die Materialien (AB 1268 Blg XVIII. GP 15) geben dazu keinen Aufschluss. 4.1.3. Ob Paragraph 46 c, MRG, der Paragraph 16, Absatz 4, MRG zwar für die Vereinbarung des angemessenen Hauptmietzinses auf die Dauer von 20 Jahren für nicht anwendbar erklärt, allerdings dessen neuerliches Wirksamwerden nach Verstreichen dieses Zeitraums anordnet, so zu interpretieren ist, dass die Kriterien für den Lagezuschlag schriftlich bereits bei Abschluss des Mietvertrags bekannt gegeben werden müssten, wird aus dem Gesetzeswortlaut selbst nicht klar. Die Materialien Ausschussbericht 1268, Blg römisch achtzehn. Gesetzgebungsperiode 15,) geben dazu keinen Aufschluss.

4.1.4. A. Vonkilch (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 46c MRG Rz 8) verweist (unter Hinweis auf Dirnbacher MRG 2000 neu 165) mit beachtlichen Argumenten darauf, ein Abstellen auf Kriterien, die zwar schon beim Vertragsabschluss zu berücksichtigen, zu diesem Zeitpunkt aber unmöglich vorhersehbar gewesen wären, sei verfassungsrechtlich problematisch. 4.1.4. A. Vonkilch (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 46 c, MRG Rz 8) verweist (unter Hinweis auf Dirnbacher MRG 2000 neu 165) mit beachtlichen Argumenten darauf, ein Abstellen auf Kriterien, die zwar schon beim Vertragsabschluss zu berücksichtigen, zu diesem Zeitpunkt aber unmöglich vorhersehbar gewesen wären, sei verfassungsrechtlich problematisch.

4.1.5. Im Zusammenhang mit einem Anhebungsbegehren im Fall des Mietrechtseintritts nicht privilegierter Personen nach § 46 MRG befasste sich der Oberste Gerichtshof (5 Ob 302/02a) bereits mit der Frage, wie diesfalls der zwingenden Vorschrift über die Bekanntgabe der für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände iSd § 16 Abs 4 MRG entsprochen werden könne. Insoweit liege eine teleologische Lücke vor, bei der der Gesetzeszweck in Verbindung mit dem Gleichheitsgrundsatz die Erstreckung der Rechtsfolgenanordnung einer gesetzlichen Norm auf den gesetzlich nicht unmittelbar geregelten Fall erfordere. Die in § 16 Abs 4 MRG geforderte schriftliche Bekanntgabe der für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände wurde daher mit dem Zeitpunkt des Anhebungsbegehrens nach § 46b MRG befristet. Der hier zu beurteilende Fall ist ähnlich gelagert. Auch in § 46c MRG wurde die Frage nicht geregelt, wie einer Bekanntgabepflicht hinsichtlich – allenfalls Jahre in der Zukunft liegenden – Umständen entsprochen werden kann, die bei Mietvertragsabschluss nicht vorhersehbar waren. Die Grundsätze der Entscheidung 5 Ob 302/02a sind daher auch hier anzuwenden. 4.1.5. Im Zusammenhang mit einem Anhebungsbegehren im Fall des Mietrechtseintritts nicht privilegierter Personen nach Paragraph 46, MRG befasste sich der Oberste Gerichtshof (5 Ob 302/02a) bereits mit der Frage, wie diesfalls der zwingenden Vorschrift über die Bekanntgabe der für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände iSd Paragraph 16, Absatz 4, MRG entsprochen werden könne. Insoweit liege eine teleologische Lücke vor, bei der der Gesetzeszweck in Verbindung mit dem Gleichheitsgrundsatz die Erstreckung der Rechtsfolgenanordnung einer gesetzlichen Norm auf den gesetzlich nicht unmittelbar geregelten Fall erfordere. Die in Paragraph 16, Absatz 4, MRG geforderte schriftliche Bekanntgabe der für den Lagezuschlag maßgeblichen Umstände wurde daher mit dem Zeitpunkt des Anhebungsbegehrens nach Paragraph 46 b, MRG befristet. Der hier zu beurteilende Fall ist ähnlich gelagert. Auch in Paragraph 46 c, MRG wurde die Frage nicht geregelt, wie einer Bekanntgabepflicht hinsichtlich – allenfalls Jahre in der Zukunft liegenden – Umständen entsprochen werden kann, die bei Mietvertragsabschluss nicht vorhersehbar waren. Die Grundsätze der Entscheidung 5 Ob 302/02a sind daher auch hier anzuwenden.

4.1.6. § 46c MRG sieht zwar ein dem Anhebungsbegehren nach § 46b MRG vergleichbares Schriftstück nicht vor. Auch ein Anhebungsbegehren nach § 46b MRG ist allerdings nicht konstitutiv für den Anspruch, sein Zeitpunkt ist allerdings am ehesten mit dem des Zustandekommen des Mietvertrags iSd § 16 Abs 4 MRG vergleichbar (5 Ob 302/02a). 4.1.6. Paragraph 46 c, MRG sieht zwar ein dem Anhebungsbegehren nach Paragraph 46 b, MRG vergleichbares Schriftstück nicht vor. Auch ein Anhebungsbegehren nach Paragraph 46 b, MRG ist allerdings nicht konstitutiv für den Anspruch, sein Zeitpunkt ist allerdings am ehesten mit dem des Zustandekommen des Mietvertrags iSd Paragraph 16, Absatz 4, MRG vergleichbar (5 Ob 302/02a).

4.1.7. Im Fall eines „ex-lege-Rückfalls“ in die Mietzinsbildungsvorschriften nach § 16 Abs 2 – 4 MRG ist der Zeitpunkt des Auslaufens des 20-jährigen Zeitraums des § 46c MRG am ehesten dem des Zustandekommens des (dadurch ex lege geänderten) Mietvertrags gleichzuhalten, sodass jedenfalls dann, wenn die für den Lagezuschlag maßgeblichen Kriterien bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbar waren, deren gesonderte schriftliche Bekanntgabe spätestens bei Auslaufen der 20-jährigen Frist des § 46c MRG den Anforderungen des § 16 Abs 4 MRG genügt. 4.1.7. Im Fall eines „ex-lege-Rückfalls“ in die Mietzinsbildungsvorschriften nach Paragraph 16, Absatz 2, – 4 MRG ist der Zeitpunkt des

Auslaufens des 20-jährigen Zeitraums des Paragraph 46 c, MRG am ehesten dem des Zustandekommens des (dadurch ex lege geänderten) Mietvertrags gleichzuhalten, sodass jedenfalls dann, wenn die für den Lagezuschlag maßgeblichen Kriterien bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbar waren, deren gesonderte schriftliche Bekanntgabe spätestens bei Auslaufen der 20-jährigen Frist des Paragraph 46 c, MRG den Anforderungen des Paragraph 16, Absatz 4, MRG genügt.

4.1.8. Hier hat der Antragsgegner aber weder behauptet noch bewiesen, der Antragstellerin maßgebende Umstände für die Berechtigung des Lagezuschlags, die im Vertragsabschlusszeitpunkt nicht vorhersehbar waren, bei Auslaufen der Begünstigung nach § 46c MRG gesondert schriftlich mitgeteilt zu haben. Er hat sich ausschließlich auf die Bekanntgabe im Mietvertrag selbst berufen. 4.1.8. Hier hat der Antragsgegner aber weder behauptet noch bewiesen, der Antragstellerin maßgebende Umstände für die Berechtigung des Lagezuschlags, die im Vertragsabschlusszeitpunkt nicht vorhersehbar waren, bei Auslaufen der Begünstigung nach Paragraph 46 c, MRG gesondert schriftlich mitgeteilt zu haben. Er hat sich ausschließlich auf die Bekanntgabe im Mietvertrag selbst berufen.

4.2.1. Dass diese Bekanntgabe hier nicht den Erfordernissen des § 16 Abs 4 MRG entsprach, haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs genügt es zwar, dass die entsprechenden, den Wohnwert eines Hauses beeinflussenden Kriterien (wenigstens) schlagwortartig angeführt werden (RIS-Justiz RS0111201 [T2]). So reichen Hinweise etwa auf die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (§ 5 Ob 180/00g), gute Infrastruktur und Grünruhelage (§ 5 Ob 216/00a) aus. Ein Hinweis auf „überdurchschnittliche Lage außerhalb des Gründerzeitviertels“ gibt dem Mieter bei Vertragsabschluss allerdings keinen für den Lagezuschlag maßgebenden Umstand bekannt und wurde daher vom Obersten Gerichtshof (§ 5 Ob 199/98w) bereits als unzureichend beurteilt (zustimmend T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 16 MRG Rz 67; Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² § 16 MRG Rz 23; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ § 16 MRG Rz 27). 4.2.1. Dass diese Bekanntgabe hier nicht den Erfordernissen des Paragraph 16, Absatz 4, MRG entsprach, haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs genügt es zwar, dass die entsprechenden, den Wohnwert eines Hauses beeinflussenden Kriterien (wenigstens) schlagwortartig angeführt werden (RIS-Justiz RS0111201 [T2]). So reichen Hinweise etwa auf die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (§ 5 Ob 180/00g), gute Infrastruktur und Grünruhelage (§ 5 Ob 216/00a) aus. Ein Hinweis auf „überdurchschnittliche Lage außerhalb des Gründerzeitviertels“ gibt dem Mieter bei Vertragsabschluss allerdings keinen für den Lagezuschlag maßgebenden Umstand bekannt und wurde daher vom Obersten Gerichtshof (§ 5 Ob 199/98w) bereits als unzureichend beurteilt (zustimmend T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 16, MRG Rz 67; Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht² Paragraph 16, MRG Rz 23; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ Paragraph 16, MRG Rz 27).

4.2.2. An diesen Grundsätzen ist festzuhalten. Warum die ziffernmäßige Bekanntgabe des exakten Betrags des berücksichtigten Lagezuschlags daran etwas ändern sollte, ist für den erkennenden Senat nicht ersichtlich, zumal auch eine derartige Bezifferung allein keinen ausreichenden Hinweis für den Mieter auf die konkreten, den Wohnwert des Hauses beeinflussenden Kriterien enthält. Eine Überprüfung der Höhe des Zuschlags scheitert für den interessierten Mieter vielmehr daran, dass er die Kriterien für deren Ermittlung nicht kennt. Eine gute Verkehrslage mag für eine Wohnung im dritten Bezirk notorisch sein; die in § 16 Abs 4 MRG ausdrücklich angeordnete schriftliche Bekanntgabe eines derartigen maßgebenden Umstands ersetzt dies nach dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut allerdings nicht. 4.2.2. An diesen Grundsätzen ist festzuhalten. Warum die ziffernmäßige Bekanntgabe des exakten Betrags des berücksichtigten Lagezuschlags daran etwas ändern sollte, ist für den erkennenden Senat nicht ersichtlich, zumal auch eine derartige Bezifferung allein keinen ausreichenden Hinweis für den Mieter auf die konkreten, den Wohnwert des Hauses beeinflussenden Kriterien enthält. Eine Überprüfung der Höhe des Zuschlags scheitert für den interessierten Mieter vielmehr daran, dass er die Kriterien für deren Ermittlung nicht kennt. Eine gute Verkehrslage mag für eine Wohnung im dritten Bezirk notorisch sein; die in Paragraph 16, Absatz 4, MRG ausdrücklich angeordnete schriftliche Bekanntgabe eines derartigen maßgebenden Umstands ersetzt dies nach dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut allerdings nicht.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten:

Ein Befristungsabschlag nach § 16 Abs 7 MRG ist nach dem Ablauf der 20-jährigen Frist des § 46c MRG und dem dadurch bewirkten „Ex-lege-Rückfall“ in die dann geltenden Mietzinsbildungsvorschriften auch dann zu berücksichtigen, wenn der Abschluss des befristeten Mietvertrags noch vor diesem Zeitpunkt erfolgte. Ein Lagezuschlag nach § 16 Abs 4 MRG ist nur dann berechtigt, wenn der Vermieter dem Mieter die den Wohnwert des

Hauses beeinflussenden Kriterien wenigstens schlagwortartig schriftlich bekanntgegeben hat. Im Fall des § 46c MRG muss dies jedenfalls dann nicht bereits im Mietvertrag erfolgen, wenn die für den Lagezuschlag maßgeblichen Kriterien bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbar waren. In diesem Fall reicht eine schriftliche Bekanntgabe vor Auslaufen der 20-jährigen Frist nach dieser Gesetzesstelle aus. Diese Umstände sind vom Vermieter zu behaupten und zu beweisen. Ein Befristungsabschlag nach Paragraph 16, Absatz 7, MRG ist nach dem Ablauf der 20-jährigen Frist des Paragraph 46 c, MRG und dem dadurch bewirkten „Ex-lege-Rückfall“ in die dann geltenden Mietzinsbildungsvorschriften auch dann zu berücksichtigen, wenn der Abschluss des befristeten Mietvertrags noch vor diesem Zeitpunkt erfolgte. Ein Lagezuschlag nach Paragraph 16, Absatz 4, MRG ist nur dann berechtigt, wenn der Vermieter dem Mieter die den Wohnwert des Hauses beeinflussenden Kriterien wenigstens schlagwortartig schriftlich bekanntgegeben hat. Im Fall des Paragraph 46 c, MRG muss dies jedenfalls dann nicht bereits im Mietvertrag erfolgen, wenn die für den Lagezuschlag maßgeblichen Kriterien bei Vertragsabschluss nicht vorhersehbar waren. In diesem Fall reicht eine schriftliche Bekanntgabe vor Auslaufen der 20-jährigen Frist nach dieser Gesetzesstelle aus. Diese Umstände sind vom Vermieter zu behaupten und zu beweisen.

6. Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

7. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, der obsiegenden Antragstellerin die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen. 7. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Es entspricht der Billigkeit, der obsiegenden Antragstellerin die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung zuzusprechen.

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E118272

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E118272

Im RIS seit

08.06.2017

Zuletzt aktualisiert am

22.11.2022

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