

TE OGH 2025/1/30 5Ob206/24s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.01.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers D*, vertreten durch Mag. Wolfgang Doppelhofer LL.M. LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin c* GmbH, *, vertreten durch Weishaupt Horak Georgiev Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien, wegen Feststellung der Ausstattungskategorie nach § 15a MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. August 2024, GZ 39 R 144/24a-22, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 29. Mai 2024, GZ 9 MSch 18/23k-18, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers D*, vertreten durch Mag. Wolfgang Doppelhofer LL.M. LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin c* GmbH, *, vertreten durch Weishaupt Horak Georgiev Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien, wegen Feststellung der Ausstattungskategorie nach Paragraph 15 a, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. August 2024, GZ 39 R 144/24a-22, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 29. Mai 2024, GZ 9 MSch 18/23k-18, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind Kosten des weiteren Verfahrens.

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller schloss am 13. Mai 1976 (gemeinsam mit seiner damaligen Lebensgefährtin) mit den damaligen Hauseigentümern einen Mietvertrag betreffend die Wohnung Top 4a im Haus der Vermieter ab. Die Antragsgegnerin ist mittlerweile die Alleineigentümerin der Liegenschaft, der Antragsteller alleiniger Mieter.

[2] Der Antragsteller brachte am 23. 3. 2022 bei der Schlichtungsstelle einen Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung mit der Begründung ein, diese habe bei Anmietung im Jahr 1976 über keine funktionsfähige Heizmöglichkeit verfügt und sei daher der Kategorie D zuzuordnen. Die Präklusionsbestimmung des § 16 Abs 8 MRG sei auf den selbständigen Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie nicht anwendbar. Sein rechtliches Interesse an der Feststellung der Kategorie liege unter anderem darin, dass diese maßgebliche

Berechnungsgrundlage für die erste Stufe der Mietzinsanhebung nach §§ 18 f MRG sei. [2] Der Antragsteller brachte am 23. 3. 2022 bei der Schlichtungsstelle einen Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie der Wohnung mit der Begründung ein, diese habe bei Anmietung im Jahr 1976 über keine funktionsfähige Heizmöglichkeit verfügt und sei daher der Kategorie D zuzuordnen. Die Präklusionsbestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG sei auf den selbständigen Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie nicht anwendbar. Sein rechtliches Interesse an der Feststellung der Kategorie liege unter anderem darin, dass diese maßgebliche Berechnungsgrundlage für die erste Stufe der Mietzinsanhebung nach Paragraphen 18, f MRG sei.

[3] Die Schlichtungsstelle stellte fest, dass die Wohnung der Ausstattungskategorie B zuzuordnen sei, wobei sie nicht von einer Präklusion des Antrags ausging.

[4] Der Antragsteller rief dagegen fristgerecht das Gericht an und verwies auf die bei Anmietung nicht funktionstüchtige Heizmöglichkeit, die lebensgefährlichen Elektroinstallationen und das Fehlen eines zeitgemäßen Bades. Alle Mängel habe der Antragsteller selbst repariert.

[5] Die Antragsgegnerin wendete insbesondere die Präklusion des Antrags nach § 16 Abs 8 MRG ein. [5] Die Antragsgegnerin wendete insbesondere die Präklusion des Antrags nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG ein.

[6] Das Erstgericht stellte fest, dass die Wohnung der Ausstattungskategorie B zuzuordnen sei. Dabei ging es von der Präklusion des Antrags aus.

[7] Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers Folge, hob den Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Der Antrag sei nicht nach § 16 Abs 8 MRG präkludiert, zumal der Antragsteller keinen Mietzinsüberprüfungsantrag gestellt habe, sondern die selbständige Feststellung der Ausstattungskategorie seiner Wohnung zum Anmietungszeitpunkt begehre. Ein solcher Antrag sei zulässig. Ein (über die nach § 16 Abs 8 MRG präkludierte Überprüfung des vorgeschriebenen Hauptmietzinses hinausgehendes) selbständiges Interesse des Antragstellers an der Feststellung der Urkategorie sei zu bejahen. Da das Erstgericht ausgehend von seiner Rechtsauffassung keine Feststellungen zum Ausstattungszustand der Wohnung im Anmietungszeitpunkt getroffen habe, sei dessen Sachbeschluss aufzuheben. [7] Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers Folge, hob den Sachbeschluss auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Der Antrag sei nicht nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG präkludiert, zumal der Antragsteller keinen Mietzinsüberprüfungsantrag gestellt habe, sondern die selbständige Feststellung der Ausstattungskategorie seiner Wohnung zum Anmietungszeitpunkt begehre. Ein solcher Antrag sei zulässig. Ein (über die nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG präkludierte Überprüfung des vorgeschriebenen Hauptmietzinses hinausgehendes) selbständiges Interesse des Antragstellers an der Feststellung der Urkategorie sei zu bejahen. Da das Erstgericht ausgehend von seiner Rechtsauffassung keine Feststellungen zum Ausstattungszustand der Wohnung im Anmietungszeitpunkt getroffen habe, sei dessen Sachbeschluss aufzuheben.

[8] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle zur Frage, ob ein selbständiger Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie gemäß § 16 Abs 8 MRG präkludiert sein könne; aus der Entscheidung 5 Ob 161/06x könnte ein solcher Schluss gezogen werden. [8] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle zur Frage, ob ein selbständiger Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG präkludiert sein könne; aus der Entscheidung 5 Ob 161/06x könnte ein solcher Schluss gezogen werden.

[9] Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge gegeben werde, hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[10] Der Antragsteller beantragt, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[11] Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, allerdings nicht berechtigt.

[12] Die Antragsgegnerin führt im Wesentlichen ins Treffen, das Rekursgericht habe höchstgerichtliche Entscheidungen missachtet, aus denen sich die Präklusion eines selbständigen Antrags auf Feststellung der Ausstattungskategorie ergebe; dies sei insbesondere den Entscheidungen 5 Ob 161/06x und 6 Ob 240/22w zu entnehmen. Die Entscheidung 5 Ob 291/98z sei einzelfallbezogen in einem Verfahren nach §§ 18 ff MRG ergangen und

nicht verallgemeinerungsfähig. [12] Die Antragsgegnerin führt im Wesentlichen ins Treffen, das Rekursgericht habe höchstgerichtliche Entscheidungen missachtet, aus denen sich die Präklusion eines selbständigen Antrags auf Feststellung der Ausstattungskategorie ergebe; dies sei insbesondere den Entscheidungen 5 Ob 161/06x und 6 Ob 240/22w zu entnehmen. Die Entscheidung 5 Ob 291/98z sei einzelfallbezogen in einem Verfahren nach Paragraphen 18, ff MRG ergangen und nicht verallgemeinerungsfähig.

Hiezu wurde erwogen:

1. Anwendung des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG auf Altverträge: 1. Anwendung des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG auf Altverträge:

[13] 1.1. Nach § 16 Abs 8 Abs 1 MRG sind Mietzinsvereinbarungen unwirksam, soweit sie den nach Abs 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreiten. Diese Unwirksamkeit muss nach Satz 2 bei unbefristeten Mietverträgen binnen einer Frist von drei Jahren geltend gemacht werden. [13] 1.1. Nach Paragraph 16, Absatz 8, Absatz eins, MRG sind Mietzinsvereinbarungen unwirksam, soweit sie den nach Absatz eins bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreiten. Diese Unwirksamkeit muss nach Satz 2 bei unbefristeten Mietverträgen binnen einer Frist von drei Jahren geltend gemacht werden.

[14] 1.2. Diese Präklusivfrist (RS0112326) wurde mit dem 3. WÄG, BGBl I 1993/800 (in Kraft sei 1. 3. 1994), eingeführt. Die Übergangsbestimmungen (Artikel II Abschnitt II Z 5) sahen vor, dass eine vor dem Inkrafttreten des ersten Abschnitts geschlossene, nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses ihre Rechtswirksamkeit behält (Satz 1). Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt nach Satz 2 rechtsunwirksam (5 Ob 131/14x). [14] 1.2. Diese Präklusivfrist (RS0112326) wurde mit dem 3. WÄG, BGBl I 1993/800 (in Kraft sei 1. 3. 1994), eingeführt. Die Übergangsbestimmungen (Artikel römisch zwei Abschnitt römisch zwei Ziffer 5,) sahen vor, dass eine vor dem Inkrafttreten des ersten Abschnitts geschlossene, nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses ihre Rechtswirksamkeit behält (Satz 1). Eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses bleibt nach Satz 2 rechtsunwirksam (5 Ob 131/14x).

[15] 1.3. Diese Übergangsregelungen sorgten zunächst für Diskussionen über die Überprüfbarkeit der Mietzinsvereinbarungen in „Altverträgen“ (5 Ob 149/95 = wobl 1996/57 [Würth; Dirnbacher; Vonkilch]). Seit der Entscheidung 5 Ob 94/98d judiziert der Oberste Gerichtshof in Übereinstimmung mit der Lehre, dass § 16 Abs 8 Satz 2 MRG zwar auch auf vor dem 1. 3. 1994 geschlossene Mietzinsvereinbarungen des MRG anzuwenden ist, die Präklusivfrist erst aber mit diesem Zeitpunkt zu laufen beginnt (RS0109837). Der mit der WRN 1999 erklärte Ausschluss dieser Rückwirkung war nur für den Zeitraum 1. 9. 1999 bis 30. 6. 2000 relevant (5 Ob 121/08t = RS0109837 [T13]). [15] 1.3. Diese Übergangsregelungen sorgten zunächst für Diskussionen über die Überprüfbarkeit der Mietzinsvereinbarungen in „Altverträgen“ (5 Ob 149/95 = wobl 1996/57 [Würth; Dirnbacher; Vonkilch]). Seit der Entscheidung 5 Ob 94/98d judiziert der Oberste Gerichtshof in Übereinstimmung mit der Lehre, dass Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG zwar auch auf vor dem 1. 3. 1994 geschlossene Mietzinsvereinbarungen des MRG anzuwenden ist, die Präklusivfrist erst aber mit diesem Zeitpunkt zu laufen beginnt (RS0109837). Der mit der WRN 1999 erklärte Ausschluss dieser Rückwirkung war nur für den Zeitraum 1. 9. 1999 bis 30. 6. 2000 relevant (5 Ob 121/08t = RS0109837 [T13]).

[16] 1.4. Hier ist allerdings eine Vereinbarung zu beurteilen, die nicht nur vor Inkrafttreten des § 16 Abs 8 MRG durch das 3. WÄG, sondern des MRG insgesamt abgeschlossen wurde, wobei nach der allgemeinen intertemporalen Vorschrift des § 43 Abs 2 MRG im Fall, dass eine vor Inkrafttreten des MRG geschlossene Mietzinsvereinbarung rechtsunwirksam war, die bisher geltenden Vorschriften weiter anzuwenden wären. Diese Übergangsbestimmung beantwortet allerdings (vgl 5 Ob 131/14x) nicht die auch hier interessierende Frage, ob materiell-rechtliche Vorschriften des MG – das eine derartige Präklusionsbestimmung nicht kannte – weiterhin anzuwenden sind, wenn es um Verjährung oder Präklusion von Ansprüchen des Mieters geht. [16] 1.4. Hier ist allerdings eine Vereinbarung zu beurteilen, die nicht nur vor Inkrafttreten des Paragraph 16, Absatz 8, MRG durch das 3. WÄG, sondern des MRG insgesamt abgeschlossen wurde, wobei nach der allgemeinen intertemporalen Vorschrift des Paragraph 43, Absatz 2, MRG im Fall, dass eine vor Inkrafttreten des MRG geschlossene Mietzinsvereinbarung rechtsunwirksam war, die bisher geltenden Vorschriften weiter anzuwenden wären. Diese Übergangsbestimmung beantwortet allerdings vergleiche

5 Ob 131/14x) nicht die auch hier interessierende Frage, ob materiell-rechtliche Vorschriften des MG – das eine derartige Präklusionsbestimmung nicht kannte – weiterhin anzuwenden sind, wenn es um Verjährung oder Präklusion von Ansprüchen des Mieters geht.

[17] 1.5. In der Entscheidung 1 Ob 164/98v ging der Oberste Gerichtshof von der grundsätzlichen Anwendbarkeit des § 16 Abs 8 MRG auch auf den dort bereits vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossenen Mietvertrag aus und erachtete den erst nach dem 1. 3. 1997 gestellten Mietzinsüberprüfungsantrag daher als aussichtslos. Allerdings beziehe sich § 16 Abs 8 MRG Satz 2 MRG nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut nur auf die Geltendmachung der Unwirksamkeit des vereinbarten Hauptmietzinses. [17] 1.5. In der Entscheidung 1 Ob 164/98v ging der Oberste Gerichtshof von der grundsätzlichen Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch auf den dort bereits vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossenen Mietvertrag aus und erachtete den erst nach dem 1. 3. 1997 gestellten Mietzinsüberprüfungsantrag daher als aussichtslos. Allerdings beziehe sich Paragraph 16, Absatz 8, MRG Satz 2 MRG nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut nur auf die Geltendmachung der Unwirksamkeit des vereinbarten Hauptmietzinses.

[18] 1.6. 5 Ob 131/14x ging von der Anwendung des § 16 Abs 9 letzter Satz MRG auf „Altverträge“ aus, die vor dem 1. 1. 1982 geschlossen wurden, wenn das Erhöhungsbegehren nach Inkrafttreten des MRG wirksam wurde, weil nicht § 43 Abs 2, sondern § 43 Abs 1 MRG maßgeblich sei, wonach das erste Hauptstück des MRG auch für solche „Altverträge“ gilt. Der Fachsenat sprach aus, dass die Präklusivfrist mit dem Zeitpunkt beginnt, zu dem die Mietzinserhöhung wirksam wird, jedenfalls aber nicht vor dem 1. 3. 1994. [18] 1.6. 5 Ob 131/14x ging von der Anwendung des Paragraph 16, Absatz 9, letzter Satz MRG auf „Altverträge“ aus, die vor dem 1. 1. 1982 geschlossen wurden, wenn das Erhöhungsbegehren nach Inkrafttreten des MRG wirksam wurde, weil nicht Paragraph 43, Absatz 2, sondern Paragraph 43, Absatz eins, MRG maßgeblich sei, wonach das erste Hauptstück des MRG auch für solche „Altverträge“ gilt. Der Fachsenat sprach aus, dass die Präklusivfrist mit dem Zeitpunkt beginnt, zu dem die Mietzinserhöhung wirksam wird, jedenfalls aber nicht vor dem 1. 3. 1994.

[19] 1.7. Die im Revisionsrekursverfahren nicht beanstandete Auffassung beider Vorinstanzen, ein Mietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers wäre jedenfalls nach § 16 Abs 8 MRG präkludiert, weil die dreijährige Frist des § 16 Abs 8 MRG auch in Bezug auf diesen „Altvertrag“ bereits mit 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hatte und daher längst verstrichen ist, hält sich im Rahmen der zitierten Rechtsprechung und ist den weiteren Ausführungen zugrunde zu legen. Zu prüfen bleibt aber, ob dies auch für den konkret gestellten Antrag gilt, der (nur) auf die Feststellung der Ausstattungskategorie abzielt. [19] 1.7. Die im Revisionsrekursverfahren nicht beanstandete Auffassung beider Vorinstanzen, ein Mietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers wäre jedenfalls nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG präkludiert, weil die dreijährige Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch in Bezug auf diesen „Altvertrag“ bereits mit 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hatte und daher längst verstrichen ist, hält sich im Rahmen der zitierten Rechtsprechung und ist den weiteren Ausführungen zugrunde zu legen. Zu prüfen bleibt aber, ob dies auch für den konkret gestellten Antrag gilt, der (nur) auf die Feststellung der Ausstattungskategorie abzielt.

2. Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs:

[20] 2.1. Das Rekursgericht verwies zutreffend darauf, dass der Antragsteller hier schon vor der Schlichtungsstelle nicht etwa einen Mietzinsüberprüfungsantrag stellte, sondern die selbständige Feststellung der Ausstattungskategorie seiner Mietwohnung im Anmietungszeitpunkt („Urkategorie“) begehrte. Nach ständiger Rechtsprechung des Fachsenats (RS0102514) hat der Mieter im Bereich der Hauptmietzinsüberprüfung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG die Möglichkeit, die Feststellung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses pro futuro oder zu bestimmten Zinsterminen zu begehren, er kann sich aber auch mit der bloßen Feststellung, dass der Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 MRG (Angemessenheit) oder nach § 16 Abs 2 MRG (Kategorie) zu bilden ist, begnügen. Daneben ist noch die selbständige Feststellung der maßgeblichen Kategorie oder der Nutzfläche möglich. Auch Zwischenanträge auf Feststellung der Nutzfläche des Bestandsobjekts oder dessen Ausstattungskategorie sind zulässig (RS0102514 [T3]). Diese Rechtsprechung bezieht sich aber auf Feststellungsanträge, die jedenfalls unter den Tatbestand der „Hauptmietzinsüberprüfung“ nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG fallen. [20] 2.1. Das Rekursgericht verwies zutreffend darauf, dass der Antragsteller hier schon vor der Schlichtungsstelle nicht etwa einen Mietzinsüberprüfungsantrag stellte, sondern die selbständige Feststellung der Ausstattungskategorie seiner Mietwohnung im Anmietungszeitpunkt („Urkategorie“) begehrte. Nach ständiger Rechtsprechung des Fachsenats (RS0102514) hat der Mieter im Bereich der Hauptmietzinsüberprüfung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG die Möglichkeit, die Feststellung der zulässigen Höhe des Hauptmietzinses pro futuro oder zu bestimmten Zinsterminen zu begehren, er kann sich aber

auch mit der bloßen Feststellung, dass der Hauptmietzins nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG (Angemessenheit) oder nach Paragraph 16, Absatz 2, MRG (Kategorie) zu bilden ist, begnügen. Daneben ist noch die selbständige Feststellung der maßgeblichen Kategorie oder der Nutzfläche möglich. Auch Zwischenanträge auf Feststellung der Nutzfläche des Bestandsobjekts oder dessen Ausstattungskategorie sind zulässig (RS0102514 [T3]). Diese Rechtsprechung bezieht sich aber auf Feststellungsanträge, die jedenfalls unter den Tatbestand der „Hauptmietzinsüberprüfung“ nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG fallen.

[21] 2.2. Hier begründete das Rekursgericht das rechtliche Interesse des Antragstellers an der selbständigen Feststellung der Ausstattungskategorie und die Nichtanwendung der Präklusionsbestimmung des § 16 Abs 8 MRG damit, die Urkategorie sei nicht nur für die (auch nach Auffassung des Rekursgerichts präkludierte) Überprüfung des vorgeschriebenen Hauptmietzinses maßgeblich, sondern als Berechnungsgrundlage die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach §§ 18 f MRG. Allerdings ist ein solcher (selbständiger) Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie nach § 15a MRG (abseits der Hauptmietzinsüberprüfung) in § 37 Abs 1 MRG nicht ausdrücklich genannt. [21] 2.2. Hier begründete das Rekursgericht das rechtliche Interesse des Antragstellers an der selbständigen Feststellung der Ausstattungskategorie und die Nichtanwendung der Präklusionsbestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG damit, die Urkategorie sei nicht nur für die (auch nach Auffassung des Rekursgerichts präkludierte) Überprüfung des vorgeschriebenen Hauptmietzinses maßgeblich, sondern als Berechnungsgrundlage die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, f MRG. Allerdings ist ein solcher (selbständiger) Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie nach Paragraph 15 a, MRG (abseits der Hauptmietzinsüberprüfung) in Paragraph 37, Absatz eins, MRG nicht ausdrücklich genannt.

[22] 2.3. Der Anwendungsbereich des außerstreitigen Verfahrens wurde durch § 37 MRG erheblich ausgeweitet, doch wird der allgemeine Grundsatz, dass Rechtssachen, die nicht ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig ins Außerstreitverfahren verwiesen sind, auf den streitigen Rechtsweg gehören, durch § 37 MRG nicht berührt (RS0005948). Eine Erweiterung des taxativen Zuständigkeitskatalogs des § 37 Abs 1 MRG durch Analogie ist an sich ausgeschlossen (RS0005948 [T1]). Allerdings anerkennt die Rechtsprechung – namentlich im Bereich des außerstreitigen Wohnrechts aufgrund der Natur des betreffenden Anspruchs – die Möglichkeit der unzweifelhaft schlüssigen Verweisung auf den außerstreitigen Rechtsweg (RS0123353; RS0005781; 5 Ob 153/13f). Ein solcher Fall liegt hier vor. [22] 2.3. Der Anwendungsbereich des außerstreitigen Verfahrens wurde durch Paragraph 37, MRG erheblich ausgeweitet, doch wird der allgemeine Grundsatz, dass Rechtssachen, die nicht ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig ins Außerstreitverfahren verwiesen sind, auf den streitigen Rechtsweg gehören, durch Paragraph 37, MRG nicht berührt (RS0005948). Eine Erweiterung des taxativen Zuständigkeitskatalogs des Paragraph 37, Absatz eins, MRG durch Analogie ist an sich ausgeschlossen (RS0005948 [T1]). Allerdings anerkennt die Rechtsprechung – namentlich im Bereich des außerstreitigen Wohnrechts aufgrund der Natur des betreffenden Anspruchs – die Möglichkeit der unzweifelhaft schlüssigen Verweisung auf den außerstreitigen Rechtsweg (RS0123353; RS0005781; 5 Ob 153/13f). Ein solcher Fall liegt hier vor.

[23] 2.4. Die selbständige Feststellung der Urkategorie einer angemieteten Wohnung über den Bereich der Mietzinsüberprüfung nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG hinaus als Grundlage etwa für Mietzinsanhebungsbegehren nach §§ 18 f MRG oder für Ansprüche auf Rückzahlung von verbotenen Leistungen und Entgelten nach § 27 MRG betrifft jeweils Vorfragen für diese Verfahren, die unzweifelhaft ins wohnrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen wurden (§ 37 Abs 1 Z 10 und 14 MRG). Aufgrund der Natur dieses Anspruchs ist daher von einer unzweifelhaft schlüssigen Verweisung eines derartigen Antrags in das wohnrechtliche Außerstreitverfahren auch ohne ein konkretes Mietzinsüberprüfungsverfahren auszugehen. [23] 2.4. Die selbständige Feststellung der Urkategorie einer angemieteten Wohnung über den Bereich der Mietzinsüberprüfung nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG hinaus als Grundlage etwa für Mietzinsanhebungsbegehren nach Paragraphen 18, f MRG oder für Ansprüche auf Rückzahlung von verbotenen Leistungen und Entgelten nach Paragraph 27, MRG betrifft jeweils Vorfragen für diese Verfahren, die unzweifelhaft ins wohnrechtliche Außerstreitverfahren verwiesen wurden (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 10 und 14 MRG). Aufgrund der Natur dieses Anspruchs ist daher von einer unzweifelhaft schlüssigen Verweisung eines derartigen Antrags in das wohnrechtliche Außerstreitverfahren auch ohne ein konkretes Mietzinsüberprüfungsverfahren auszugehen.

3. Anwendbarkeit des § 16 Abs 8 MRG im hier zu beurteilenden Fall 3. Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz 8, MRG im hier zu beurteilenden Fall:

[24] 3.1. In der vom Rekursgericht bereits zitierten Entscheidung 5 Ob 291/98z hat der Fachsenat zur Problematik der Feststellung der Ausstattungskategorie und auch zur Präklusion eines darauf abzielenden Antrags Stellung genommen und ausgeführt:

„Die Bedeutung der Ausstattungskategorien, nunmehr des § 15a MRG, liegt vor allem in ihrer Funktion als Berechnungsgrundlage unter anderem für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, aber auch für die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach den §§ 18 f MRG und die dort zu berücksichtigenden 'anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse'. Wegen ihrer erweiterten Rechtskraftwirkung gegenüber den anderen Mietern des Hauses unterliegt die Feststellung der Ausstattungskategorie einer Wohnung nicht der Parteiendisposition. Die im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG von Judikatur und Lehre als zulässig erachtete selbständige Feststellung einer Ausstattungskategorie berührt im Hinblick auf die Mietzinsbildung bei Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auch die Interessen der übrigen Hauptmieter des Hauses und kann daher nur in einem Verfahren ergehen, dem alle Hauptmieter beigezogen wurden. Sogar unbeschadet einer dem § 37 Abs 3 Z 12 letzter Halbsatz MRG gerecht werdenden Allparteieneinigung über die kategoriebegründenden Umstände darf das Gericht immer nur die dem Gesetz entsprechende, objektiv richtige Ausstattungskategorie einer Wohnung mit Rechtskraftwirkung für alle Hauptmieter eines Hauses feststellen (vgl wobl 1993/118 [Würth]). Das in § 18 MRG geregelte Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten hat nach den dort geregelten Grundsätzen zu erfolgen und ist auch bezüglich der Ermittlung der fiktiven 'anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse' einer Parteiendisposition nicht zugänglich. Selbst wenn es außerhalb dieses Verfahrens zwischen einem Hauptmieter und dem Vermieter zu einer 'Vereinbarung' über die Einstufung in eine bestimmte Ausstattungskategorie gekommen wäre, ist dennoch die dem Gesetz entsprechende, objektiv richtige Ausstattungskategorie dem Anhebungsverfahren zugrunde zu legen.“

Die Bedeutung der Ausstattungskategorien, nunmehr des Paragraph 15 a, MRG, liegt vor allem in ihrer Funktion als Berechnungsgrundlage unter anderem für Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, aber auch für die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, f MRG und die dort zu berücksichtigenden 'anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse'. Wegen ihrer erweiterten Rechtskraftwirkung gegenüber den anderen Mietern des Hauses unterliegt die Feststellung der Ausstattungskategorie einer Wohnung nicht der Parteiendisposition. Die im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG von Judikatur und Lehre als zulässig erachtete selbständige Feststellung einer Ausstattungskategorie berührt im Hinblick auf die Mietzinsbildung bei Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten auch die Interessen der übrigen Hauptmieter des Hauses und kann daher nur in einem Verfahren ergehen, dem alle Hauptmieter beigezogen wurden. Sogar unbeschadet einer dem Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 12, letzter Halbsatz MRG gerecht werdenden Allparteieneinigung über die kategoriebegründenden Umstände darf das Gericht immer nur die dem Gesetz entsprechende, objektiv richtige Ausstattungskategorie einer Wohnung mit Rechtskraftwirkung für alle Hauptmieter eines Hauses feststellen vergleiche wobl 1993/118 [Würth]). Das in Paragraph 18, MRG geregelte Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse zur Finanzierung von Erhaltungsarbeiten hat nach den dort geregelten Grundsätzen zu erfolgen und ist auch bezüglich der Ermittlung der fiktiven 'anrechenbaren monatlichen Hauptmietzinse' einer Parteiendisposition nicht zugänglich. Selbst wenn es außerhalb dieses Verfahrens zwischen einem Hauptmieter und dem Vermieter zu einer 'Vereinbarung' über die Einstufung in eine bestimmte Ausstattungskategorie gekommen wäre, ist dennoch die dem Gesetz entsprechende, objektiv richtige Ausstattungskategorie dem Anhebungsverfahren zugrunde zu legen.

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass ein Mieter die Frist des § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG zur Geltendmachung der Unwirksamkeit unzulässiger Vereinbarung ungenützt verstreichen lassen hätte. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass ein Mieter die Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG zur Geltendmachung der Unwirksamkeit unzulässiger Vereinbarung ungenützt verstreichen lassen hätte.

Es hat daher auch nach Inkrafttreten des § 16 Abs 8 MRG idF des 3. WÄG zu gelten, dass Vereinbarungen oder ein Verzicht auf die Überprüfung von Vereinbarungen, denen eine bestimmte Kategorie zugrunde gelegt wurde, ohne Auswirkung auf das Erhöhungsbegehren nach § 18 MRG sind. Dem Mieter steht unbeschadet des Verstreichens der Frist des § 16 Abs 8 MRG das Recht zu, im Erhöhungsverfahren Umstände vorzutragen, die die Überprüfbarkeit der tatsächlichen Ausstattungskategorie ermöglichen. Nur diese ist dem Erhöhungsverfahren zugrunde zu legen.“ Es hat daher auch nach Inkrafttreten des Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung des 3. WÄG zu gelten, dass Vereinbarungen oder ein Verzicht auf die Überprüfung von Vereinbarungen, denen eine bestimmte Kategorie

zugrunde gelegt wurde, ohne Auswirkung auf das Erhöhungsbegehren nach Paragraph 18, MRG sind. Dem Mieter steht unbeschadet des Verstreichens der Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG das Recht zu, im Erhöhungsverfahren Umstände vorzutragen, die die Überprüfbarkeit der tatsächlichen Ausstattungskategorie ermöglichen. Nur diese ist dem Erhöhungsverfahren zugrunde zu legen.“

[25] Diese Entscheidung erging zwar in einem Verfahren nach §§ 18 f MRG, die dort getätigten Ausführungen sind aber sehr wohl verallgemeinerungsfähig und sprechen gegen eine Präklusion eines selbständigen Antrags auf Feststellung der Ausstattungskategorie mit Rechtskraftwirkung für und gegen alle anderen Hauptmieter, der hier zu beurteilen ist. [25] Diese Entscheidung erging zwar in einem Verfahren nach Paragraphen 18, f MRG, die dort getätigten Ausführungen sind aber sehr wohl verallgemeinerungsfähig und sprechen gegen eine Präklusion eines selbständigen Antrags auf Feststellung der Ausstattungskategorie mit Rechtskraftwirkung für und gegen alle anderen Hauptmieter, der hier zu beurteilen ist.

[26] 3.2. Zutreffend verwies das Rekursgericht darauf, dass die Ausstattungskategorie im Rahmen des § 45 MRG und § 16 Abs 9 MRG Bedeutung haben kann (vgl Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht4 § 16 MRG Rz 84). Ergibt sich nämlich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach § 16 Abs 1 bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig, so ist der übersteigende Teil unwirksam (§ 16 Abs 9 MRG). Abzustellen ist bei einer isolierten Überprüfung der Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung auf den „Urzustand“ des Mietgegenstands (Hausmann/Reithofer aaO; Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 6). Es kommt darauf an, ob im Zeitpunkt des Erhöhungsbegehrens der höchstzulässige Mietzins überschritten wird (RS0070096 [T5]). Die Möglichkeit, einen solchen Umstand selbständig geltend zu machen, besteht aber weiter, selbst wenn der vereinbarte Wert des Hauptmietzinses (ohne Wertsicherung) nicht mehr überprüfbar wäre (RS0070096 [T6]; jüngst 5 Ob 74/24d). [26] 3.2. Zutreffend verwies das Rekursgericht darauf, dass die Ausstattungskategorie im Rahmen des Paragraph 45, MRG und Paragraph 16, Absatz 9, MRG Bedeutung haben kann vergleiche Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht4 Paragraph 16, MRG Rz 84). Ergibt sich nämlich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins als nach Paragraph 16, Absatz eins bis 7 zu diesem Zeitpunkt zulässig, so ist der übersteigende Teil unwirksam (Paragraph 16, Absatz 9, MRG). Abzustellen ist bei einer isolierten Überprüfung der Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung auf den „Urzustand“ des Mietgegenstands (Hausmann/Reithofer aaO; Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 16, MRG Rz 6). Es kommt darauf an, ob im Zeitpunkt des Erhöhungsbegehrens der höchstzulässige Mietzins überschritten wird (RS0070096 [T5]). Die Möglichkeit, einen solchen Umstand selbständig geltend zu machen, besteht aber weiter, selbst wenn der vereinbarte Wert des Hauptmietzinses (ohne Wertsicherung) nicht mehr überprüfbar wäre (RS0070096 [T6]; jüngst 5 Ob 74/24d).

[27] 3.3. In der vom Rekursgericht in seiner Zulassungsbegründung zitierten Entscheidung 5 Ob 161/06x ging der Fachsenat von einer Präklusion des dort explizit als solchen gestellten Mietzinsüberprüfungsantrags nach § 16 Abs 8 MRG aus. Die dortige Antragstellerin war wegen Anhängigkeit oder Ergebnis eines Verfahrens nach §§ 18 f MRG nicht von der Einhaltung der Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG entbunden und konnte daraus keine Fristerstreckung oder -unterbrechung ableiten. Zur Präklusion eines selbständigen Antrags auf Feststellung der Ausstattungskategorie enthält die Entscheidung aber keine Aussage. Dass jedenfalls ein Mietzinsüberprüfungsantrag der Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG unterliegt (und auch im konkreten Fall unterlegen wäre), bestreitet im Revisionsrekursverfahren niemand. Dass die Präklusionsfrist aber auch bei einem Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie aus anderen Gründen als zum Zweck der Mietzinsüberprüfung anzuwenden wäre, ist der Entscheidung nicht zu entnehmen, ein Widerspruch dazu liegt daher nicht vor. [27] 3.3. In der vom Rekursgericht in seiner Zulassungsbegründung zitierten Entscheidung 5 Ob 161/06x ging der Fachsenat von einer Präklusion des dort explizit als solchen gestellten Mietzinsüberprüfungsantrags nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG aus. Die dortige Antragstellerin war wegen Anhängigkeit oder Ergebnis eines Verfahrens nach Paragraphen 18, f MRG nicht von der Einhaltung der Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG entbunden und konnte daraus keine Fristerstreckung oder -unterbrechung ableiten. Zur Präklusion eines selbständigen Antrags auf Feststellung der Ausstattungskategorie enthält die Entscheidung aber keine Aussage. Dass jedenfalls ein Mietzinsüberprüfungsantrag der Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG unterliegt (und auch im konkreten Fall unterlegen wäre), bestreitet im

Revisionsrekursverfahren niemand. Dass die Präklusionsfrist aber auch bei einem Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie aus anderen Gründen als zum Zweck der Mietzinsüberprüfung anzuwenden wäre, ist der Entscheidung nicht zu entnehmen, ein Widerspruch dazu liegt daher nicht vor.

[28] 3.4. Die Entscheidung 6 Ob 240/22w erging in einem Streitverfahren und betraf die Mietzinsanhebung nach § 45 Abs 1 und § 16 Abs 9 MRG. Dort billigte der sechste Senat die Auffassung des Berufungsgerichts, die von der Klägerin bei der Berechnung ihres Anhebungsbegehrens nach § 45 MRG allenfalls herangezogene unrichtige Kategorie des Bestandobjekts sei von der Präklusionsregelung des § 45 Abs 1 MRG umfasst, das Überschreiten der nach § 45 MRG gesetzlich zulässigen Höhe des begehrten Mindestmietzinses hätte der Beklagte innerhalb der dreijährigen Frist des § 16 Abs 8 MRG bei der Schlichtungsstelle bzw bei Gericht geltend machen müssen. Aus dem in der Entscheidung genannten Zweck der Präklusionsregelung, Beweisprobleme betreffend die „Urkategorie“ möglichst vorzubeugen (vgl RS0112180), lässt sich aber noch nicht der Schluss ziehen, die Entscheidung hätte davon ausgehen wollen, auch ein selbständiger Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie (unabhängig von einer Mietzinsüberprüfung) unterliege jedenfalls der Präklusionsregelung des § 16 Abs 8 MRG. Soweit dies daraus abzuleiten wäre, teilt der Fachsenat diese Auffassung nicht, zumal jedenfalls Konstellationen denkbar sind, in denen an einer Feststellung der „Urkategorie“ kein Weg vorbeiführt. [28] 3.4. Die Entscheidung 6 Ob 240/22w erging in einem Streitverfahren und betraf die Mietzinsanhebung nach Paragraph 45, Absatz eins und Paragraph 16, Absatz 9, MRG. Dort billigte der sechste Senat die Auffassung des Berufungsgerichts, die von der Klägerin bei der Berechnung ihres Anhebungsbegehrens nach Paragraph 45, MRG allenfalls herangezogene unrichtige Kategorie des Bestandobjekts sei von der Präklusionsregelung des Paragraph 45, Absatz eins, MRG umfasst, das Überschreiten der nach Paragraph 45, MRG gesetzlich zulässigen Höhe des begehrten Mindestmietzinses hätte der Beklagte innerhalb der dreijährigen Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG bei der Schlichtungsstelle bzw bei Gericht geltend machen müssen. Aus dem in der Entscheidung genannten Zweck der Präklusionsregelung, Beweisprobleme betreffend die „Urkategorie“ möglichst vorzubeugen (vergleiche RS0112180), lässt sich aber noch nicht der Schluss ziehen, die Entscheidung hätte davon ausgehen wollen, auch ein selbständiger Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie (unabhängig von einer Mietzinsüberprüfung) unterliege jedenfalls der Präklusionsregelung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG. Soweit dies daraus abzuleiten wäre, teilt der Fachsenat diese Auffassung nicht, zumal jedenfalls Konstellationen denkbar sind, in denen an einer Feststellung der „Urkategorie“ kein Weg vorbeiführt.

[29] 3.5. Der Zweck des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG besteht zweifellos darin, die vermeintliche Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung innerhalb der Präklusionsfrist möglichst umfassend feststellen zu lassen (5 Ob 85/01p; 5 Ob 161/06x). Auch die Materialien des 3. WÄG halten zu § 16 Abs 8 MRG fest, dass die neu vorgesehene Präklusionsfrist von drei Jahren der Tatsache Rechnung tragen soll, dass die Angemessenheit des Hauptmietzinses nach den Umständen zum Zeitpunkt des Vertragsabschluss zu beurteilen sei und eine Überprüfung zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt erhebliche Beweisprobleme verursachen könnte (vgl hierzu auch Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 96). Nach 5 Ob 166/10p verfolgte der Gesetzgeber mit § 16 Abs 8 Satz 2 MRG den Zweck, Beweisproblemen auszuweichen, die sich bei einer Mietzinsüberprüfung lange nach Abschluss der Mietzinsvereinbarung namentlich wegen der Maßgeblichkeit der „Urkategorie“ oder sonstigen Umstände, die möglicherweise schon Jahrzehnte zurückliegen, im Vereinbarungszeitpunkt stellen (RS0112180). [29] 3.5. Der Zweck des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG besteht zweifellos darin, die vermeintliche Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung innerhalb der Präklusionsfrist möglichst umfassend feststellen zu lassen (5 Ob 85/01p; 5 Ob 161/06x). Auch die Materialien des 3. WÄG halten zu Paragraph 16, Absatz 8, MRG fest, dass die neu vorgesehene Präklusionsfrist von drei Jahren der Tatsache Rechnung tragen soll, dass die Angemessenheit des Hauptmietzinses nach den Umständen zum Zeitpunkt des Vertragsabschluss zu beurteilen sei und eine Überprüfung zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt erhebliche Beweisprobleme verursachen könnte (vergleiche hierzu auch Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 16, MRG Rz 96). Nach 5 Ob 166/10p verfolgte der Gesetzgeber mit Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG den Zweck, Beweisproblemen auszuweichen, die sich bei einer Mietzinsüberprüfung lange nach Abschluss der Mietzinsvereinbarung namentlich wegen der Maßgeblichkeit der „Urkategorie“ oder sonstigen Umstände, die möglicherweise schon Jahrzehnte zurückliegen, im Vereinbarungszeitpunkt stellen (RS0112180).

[30] 3.6. Daraus allein ist aber noch nicht abzuleiten, dass die Präklusionsfrist nach § 16 Abs 8 Satz 2 MRG auch auf einen selbständigen Antrag auf Feststellung der Kategorie des Mietobjekts jedenfalls anzuwenden wäre. Über die Frage der Zulässigkeit des in der Mietzinsvereinbarung festgelegten Hauptmietzinses hinaus kann nämlich gerade die

Feststellung der „Urkategorie“ von Bedeutung sein; wie bereits erwähnt nicht nur für die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach §§ 18 f MRG, sondern auch für Anhebungsbegehren nach § 45 MRG und § 16 Abs 9 MRG. Die „richtige“ Kategorie ist daher – über das Mietzinsüberprüfungsverfahren hinaus – ohnedies – mit Rechtskraftwirkung für alle Hauptmieter des Hauses – vom Gericht in bestimmten Konstellationen zu ermitteln (vgl dazu Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht⁴ § 16 MRG Rz 84). Eben darauf zielt der konkrete Antrag ab. [30] 3.6. Daraus allein ist aber noch nicht abzuleiten, dass die Präklusionsfrist nach Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG auch auf einen selbständigen Antrag auf Feststellung der Kategorie des Mietobjekts jedenfalls anzuwenden wäre. Über die Frage der Zulässigkeit des in der Mietzinsvereinbarung festgelegten Hauptmietzinses hinaus kann nämlich gerade die Feststellung der „Urkategorie“ von Bedeutung sein; wie bereits erwähnt nicht nur für die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, f MRG, sondern auch für Anhebungsbegehren nach Paragraph 45, MRG und Paragraph 16, Absatz 9, MRG. Die „richtige“ Kategorie ist daher – über das Mietzinsüberprüfungsverfahren hinaus – ohnedies – mit Rechtskraftwirkung für alle Hauptmieter des Hauses – vom Gericht in bestimmten Konstellationen zu ermitteln vergleiche dazu Hausmann/Reithofer in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht⁴ Paragraph 16, MRG Rz 84). Eben darauf zielt der konkrete Antrag ab.

[31] 3.7. Auch wenn der Antrag auf Mietzinsüberprüfung gestützt auf eine „falsche“ Kategorieeinstufung schon präkludiert ist, ist dem Antragsteller ein auch für Feststellungsanträge nach § 37 MRG grundsätzlich vorauszusetzendes Feststellungsinteresse (5 Ob 143/16i; 5 Ob 189/15b) – wie schon das Rekursgericht zutreffend erkannte – nicht abzusprechen. Das Rekursgericht ging einerseits – im Revisionsrekurs unbeanstandet – von der gerichtsbekannten Tatsache umfangreicher Erhaltungsarbeiten im Haus aus, andererseits ergibt sich aus dem Vorbringen der Antragsgegnerin, dass sie das Vorliegen der vom Antragsteller behaupteten „Urkategorie“ bestritt. [31] 3.7. Auch wenn der Antrag auf Mietzinsüberprüfung gestützt auf eine „falsche“ Kategorieeinstufung schon präkludiert ist, ist dem Antragsteller ein auch für Feststellungsanträge nach Paragraph 37, MRG grundsätzlich vorauszusetzendes Feststellungsinteresse (5 Ob 143/16i; 5 Ob 189/15b) – wie schon das Rekursgericht zutreffend erkannte – nicht abzusprechen. Das Rekursgericht ging einerseits – im Revisionsrekurs unbeanstandet – von der gerichtsbekannten Tatsache umfangreicher Erhaltungsarbeiten im Haus aus, andererseits ergibt sich aus dem Vorbringen der Antragsgegnerin, dass sie das Vorliegen der vom Antragsteller behaupteten „Urkategorie“ bestritt.

4. Dieses Ergebnis ist wie folgt zusammenzufassen:

[32] Auch außerhalb des Mietzinsüberprüfungsverfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG ist ein Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie eines Bestandobjekts zum Anmietungszeitpunkt zulässig und wegen schlüssiger Verweisung durch den Gesetzgeber im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren abzuhandeln. Da die „Urkategorie“ etwa auch für das Anhebungsbegehren nach § 45 MRG, die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach §§ 18 f MRG und die Wertsicherungserhöhung nach § 16 Abs 9 MRG maßgeblich sein kann, ist ein Feststellungsinteresse eines Mieters an einem selbständigen Antrag auch dann zu bejahen, wenn der Mietzinsüberprüfungsantrag selbst präkludiert wäre. Eine Präklusion eines selbständigen Feststellungsantrags nach § 16 Abs 8 MRG – der grundsätzlich auch auf „Altverträge“ anzuwenden ist, die bereits vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossen wurden – kommt nicht in Betracht.

[32] Auch außerhalb des Mietzinsüberprüfungsverfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG ist ein Antrag auf Feststellung der Ausstattungskategorie eines Bestandobjekts zum Anmietungszeitpunkt zulässig und wegen schlüssiger Verweisung durch den Gesetzgeber im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren abzuhandeln. Da die „Urkategorie“ etwa auch für das Anhebungsbegehren nach Paragraph 45, MRG, die erste Stufe der Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, f MRG und die Wertsicherungserhöhung nach Paragraph 16, Absatz 9, MRG maßgeblich sein kann, ist ein Feststellungsinteresse eines Mieters an einem selbständigen Antrag auch dann zu bejahen, wenn der Mietzinsüberprüfungsantrag selbst präkludiert wäre. Eine Präklusion eines selbständigen Feststellungsantrags nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG – der grundsätzlich auch auf „Altverträge“ anzuwenden ist, die bereits vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossen wurden – kommt nicht in Betracht.

[33] 5. Damit ist die Auffassung des Rekursgerichts im Ergebnis zu teilen und die aufgetragene Verfahrensergänzung unumgänglich.

[34] 6. Da die erfolgreichen Billigkeitserwägungen erst nach Entscheidung in der Hauptsache angestellt werden können, waren die Kosten des Revisionsrekursverfahrens der Endentscheidung vorzubehalten.

Textnummer

E143579

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00206.24S.0130.000

Im RIS seit

24.02.2025

Zuletzt aktualisiert am

01.09.2025

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