

Die Wohnrechtsnovelle 2006 – WRN 2006

(BGBl. I Nr. 124/2006, in Kraft ab 1. Oktober 2006)

von Mag. Christoph Kothbauer

(Teil 3)



c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Inhaltsverzeichnis:

3. Änderungen des Mietrechtsgesetzes (MRG)
 - Vorbemerkung zum In-Kraft-Treten
 - 3.1 Anwendungsbereich des MRG
 - 3.2 Erhaltungspflicht des Vermieters
 - 3.3 Begünstigungen für den scheidenden Wohnungsmieter hinsichtlich Umfang und Anzeige des Anspruchs auf Investitionskostensatz
 - 3.4 Beschränkte Eintrittsrechte bei „Seniorenwohnungen“
 - 3.5 Rügeobliegenheit des Mieters bei Unbrauchbarkeit der Wohnung und nicht zeitgemäßer Badegelegenheit
 - 3.6 Geltung der Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG auch für alle einseitigen Anhebungen des Hauptmietzinses sowie die Anhebung des Hautmietzinses aufgrund einer Wert-sicherungsvereinbarung
 - 3.7 Neue „Steuerabgeltung“ in der HMZ-Abrechnung
 - 3.8 Einmalige stillschweigende Verlängerung befristeter Miet-verträge
 - 3.9 Erleichterungen für die Aufkündigung von Mietverhältnissen
 - 3.10 Klarstellungen für das mietrechtliche Außerstreitverfahren

3. Änderungen des Mietrechtsgesetzes (MRG)⁸⁷

Vorbemerkung zum In-Kraft-Treten:

Sofern aus den untenstehenden Darstellungen nichts anderes hervorgeht, treten die Änderungen des MRG am 1. Oktober 2006 in Kraft und gelten auch für davor abgeschlossene Mietverträge (§ 49e Abs 1 und 9 MRG).

3.1 Anwendungsbereich des MRG

- Neue Teilausnahme für alle vertikalen Gebäudeerweiterungen nach oben (Aufbauten) mit einer Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001
- Neue Teilausnahme für alle horizontalen Gebäudeerweiterungen (Zubauten) mit einer Baubewilligung nach dem 30. September 2006

Die Teilausnahme des § 1 Abs 4 Zif 2 MRG erfährt – über die bereits mit der MRN 2001 als Teilausnahme geschaffenen Dachbodenausbauten mit Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001 bzw die erst auszubauenden Rohdachböden hinaus – eine Ausdehnung auf sämtliche Aufbauten (Aufstockungen) eines Hauses mit einer Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001; dabei ist es gleichgültig, ob diese in Verbindung mit einem Dachbodenausbau stehen oder nicht (§ 1 Abs 4 Zif 2 MRG).

Mietgegenstände in nicht mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbauten erfüllen bei allen Mietvertragsabschlüssen nach dem 30. September 2006 den Teilausnahmetatbestand. Hinsichtlich der Mietgegenstände in mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbauten fallen hingegen bereits alle nach dem 31. Dezember 2001 abgeschlossenen Mietverträge in die Teilausnahme (§ 49e Abs 2 MRG).

Anmerkungen: Der mit der MRN 2001 in § 1 Abs 4 Zif 2 MRG geschaffene Teilausnahmetatbestand „Dachbodenausbau aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung bzw vom Vermieter oder Mieter vereinbarungsgemäß auszubauender Rohdachboden“ ließ die Auslegungsfrage offen, bis zu welchem Umfang der baulichen Aus- und Umgestaltung eines Dachbodens noch von einem zur Teilausnahme führenden Ausbau gesprochen werden könne bzw ab welchem Umfang (Änderung der Kubatur? Aufstockung des Gebäudes?) der Teilausnahmetatbestand nicht mehr erfüllt sei, weil er umfänglich über einen bloßen Ausbau hinausgehe.

Nach dem zur Begutachtung ausgesandten Novellentwurf sollte mit der Ausweitung des § 1 Abs 4 Zif 2 MRG (durch Miteinbeziehung des mit einem Dachbodenausbau verbundenen Aufbaus) bloß deutlich gemacht werden, dass ein Dachbodenausbau nicht schon deshalb aus der Teilausnahme vom MRG herausfällt, wenn dabei seine Kubatur verändert wird oder das Haus aufgestockt wird. Diese Entwurfsfassung hat freilich gleich die Frage provoziert, worin denn die sachliche Rechtfertigung dafür liegen könnte, dass mit einem Dachbodenausbau verbundene Aufbauten mit einer Teilausnahme vom MRG privilegiert werden sollen, andere Aufbauten hingegen nicht.

Um eine solche in der Tat fragwürdige Ungleichbehandlung verschiedener Arten von Aufbauten zu vermeiden geht daher die endgültige Fassung der WRN 2006 noch einen Schritt weiter und stellt nicht bloß eine authentische Interpretation des § 1 Abs 4 Zif 2 MRG in der Fassung der MRN 2001 dar, sondern dehnt den Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Zif 2 MRG in materieller Hinsicht erheblich aus: Denn nun soll eben jegliche vertikale Erweiterung des Hauses nach oben⁸⁸ aufgrund einer Baubewilligung nach dem 31. Dezember 2001 mit der Teilausnahme

⁸⁷ Soweit im Folgenden auf Gesetzesstellen des MRG ohne nähere Bezeichnung verwiesen wird, bezieht sich der Verweis auf das MRG in der Fassung der WRN 2006.

⁸⁸ Von dieser den Teilausnahmetatbestand erfüllenden vertikalen Erweiterung nach oben sind die horizontale Gebäudeerweiterung (Zubau) sowie die vertikale Erweiterung nach unten (Kellerausbau) zu unterscheiden. Erstere stellt nun auch einen neuen Teilausnahmetatbestand dar (§ 1 Abs 4 Zif 2a MRG; siehe hierzu sogleich), während letztere nach wie vor zu keiner Teilausnahme vom MRG führt.

vom MRG **versehen** werden, gleich ob es sich um einen Aufbau im Zusammenhang mit einem Dachbodenausbau oder aber um eine Aufstockung des Gebäudes ohne jeglichen Konnex mit einem Dachbodenausbau handelt.⁸⁹

In Ansehung des Übergangsrechts ist es jedoch wichtig, die beiden „Schichten“ der Teilausnahme – einerseits Klarstellung, dass ein mit einem Dachbodenausbau verbundener Aufbau nicht schadet, andererseits eine „echte“ neue Teilausnahme für Aufbauten, welche in keinem Zusammenhang mit Dachbodenausbauten stehen – voneinander abzugrenzen. Hinsichtlich der Teilausnahme für mit einem Dachbodenausbau verbundene Aufbauten soll es sich ja um keine neue Regelung, sondern lediglich eine authentische Interpretation § 1 Abs 4 Zif 2 MRG in der Fassung der MRN 2001 seitens des Gesetzgebers handeln; folgerichtig wird daher hierfür eine Rückwirkung per 1. Jänner 2002 angeordnet, Die „echte“ neue Teilausnahme der Aufbauten, welche nicht mit einem Dachbodenausbau verbunden sind, soll hingegen erst für Mietvertragsabschlüsse ab dem 1. Oktober 2006 gelten.

Mietgegenstände, die durch einen Zubau aufgrund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, stellen bei Mietvertragsabschlüssen ab dem 1. Oktober 2006 ebenfalls eine Teilausnahme vom MRG dar (§ 1 Abs 4 Zif 2a iVm § 49e Abs 3 MRG).

Anmerkungen: Hinsichtlich der nun auch eine Teilausnahme begründenden „Zubauten“ **entfällt in Zukunft das Abgrenzungsproblem zwischen selbständigen Anbauten** (die nach der Rechtsprechung⁹⁰ im Falle einer ungeforderten Errichtung schon bisher den Teilausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Zif 1 MRG erfüllten) **und solchen Zubauten, denen eine solche Selbständigkeit nicht zukommt** (bislang keine Teilausnahme). Ob in Zukunft der An- bzw Zubau wegen seiner Selbständigkeit unter § 1 Abs 4 Zif 1 MRG, oder aber mangels Selbständigkeit unter § 1 Abs 4 Zif 2a MRG zu subsumieren ist, mag wegen der gleichen Rechtswirkungen, die beide Teilausnahmen auslösen, dahingestellt bleiben.

Feststellung des JA zu den neuen Teilausnahmen: **Bezieht der** durch Dachbodenausbau, Auf- oder Zubau **neu geschaffene Mietgegenstand schon bisher** (= in der ursprünglichen Gebäudehülle) **vorhandene Nutzflächen mit ein, so gilt unter den folgenden zwei Voraussetzungen die Teilausnahme** gemäß § 1 Abs 4 Zif 2 bzw Zif 2a MRG **für den gesamten Mietgegenstand** (also auch für die alten Nutzflächen):

1. die Nutzfläche des neu geschaffenen Teil des Mietgegenstandes ist größer als die Nutzfläche der alten Teile und
2. der Mietgegenstand wird nach seiner Vergrößerung neu vermietet oder aber der Mieter, während dessen aufrechten Mietverhältnisses die Vergrößerung stattfindet, stimmt der Geltung bloß des Teilanwendungsbereichs des MRG schriftlich zu.

Anmerkung: Diese Feststellung ist insofern von Wert, als es keine gesetzlichen Anhaltspunkte dafür gibt, ob und wie

⁸⁹ Damit soll insbesondere auch die Aufstockung eines Gebäudes mit Flachdach zur Teilausnahme gemäß § 1 Abs 4 Zif 2 MRG führen.

⁹⁰ OGH 27.2.2001, 5 Ob 192/00x.

weit die Miteinbeziehung bereits vorhandener Räumlichkeiten der Teilausnahme des § 1 Abs 4 Zif 2 MRG (und künftig auch jener des § 1 Abs 4 Zif 2a MRG) bzw – bei nicht unter eine Teilausnahme fallenden Neuerrichtungen einzelner Mietgegenstände – der Möglichkeit zur Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs 1 Zif 2 MRG schadet.

3.2 Erhaltungspflicht des Vermieters⁹¹

- **Ausdehnung der Erhaltungspflicht des Vermieters auf die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner**
- **Durchsetzbar ist diese Verpflichtung jedoch nur dann, wenn sich die Gefährdung nicht durch andere zumutbare Maßnahmen abwenden lässt**

Die – die Erhaltungspflicht des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG allgemein umschreibende – Bestimmung des § 3 Abs 1 MRG wird auf die Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit der Bewohner ebenso ausgedehnt⁹² wie die – auf den einzelnen Mietgegenstand abstellende – Norm des § 3 Abs 2 Zif 2 MRG auf die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (§ 3 Abs 1 und Abs 2 Zif 2 MRG). Diese erweiterte Erhaltungspflicht des Vermieters tritt am 1. Oktober 2006 in Kraft und gilt auch für vor diesem Zeitpunkt abgeschlossene Mietverträge im Vollenwendungsbereich des MRG (§ 49e Abs 1 und 9 MRG).

Feststellung des JA zur erweiterten Erhaltungspflicht des Vermieters: Die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung ist auch dann als eine für eine Mietzinserrhöhung nach §§ 18 ff MRG relevante Erhaltungsbearbeitung anzusehen, wenn zur Beseitigung der Gesundheitsgefährdung **nur Arbeiten im betroffenen Mietgegenstand** – und nicht etwa auch an den allgemeinen Teilen des Hauses oder in anderen Mietgegenständen – **durchzuführen sind**.

Anmerkungen: Mit den **erheblichen Gesundheitsgefährdungen** sind vor allem Gefährdungen aufgrund **mangelhafter** (zB nicht geerdeter) **Elektroinstallationen** und aufgrund (auf Bleileitungen zurückzuführenden) **verbleiten Trinkwassers**, aber auch Belastungen etwa durch **Asbest** und **andere gesundheitsgefährdende Baustoffe** gemeint. Der Gesetzgeber reagiert mit dieser markanten Ausdehnung der Erhaltungspflicht des Vermieters insbesondere auf jene Rechtsprechung⁹³, die bislang derartigen von den Mietgegenständen ausgehenden Gefährdungen die Qualifikation eines ernststen Hausschadens absprach und damit eine Erhaltungspflicht des Vermieters verneinte. Dass diese Rechtsprechung einen gesetzlichen Wertungswiderspruch offen legt (die bloße „Haussubstanz“ ist schutzwürdig, nicht aber die Gesundheit der Hausbewohner), ist nicht in Abrede zu stellen.

Hinsichtlich der Gefährdungen, die von allgemeinen Teilen der Liegenschaft ausgehen, wird man schon nach gel-

⁹¹ Gilt nur für Mietverhältnisse im Vollenwendungsbereich des MRG.

⁹² § 3 Abs 1 MRG entfaltet insbesondere für von allgemeinen Teilen der Liegenschaft ausgehende Gesundheitsgefährdungen Bedeutung.

⁹³ Siehe zB zu den mangelhaften Elektroinstallationen OGH 26.2.2002, 5 Ob 42/02s und zum verbleiten Trinkwasser OGH 7.12.2004, 5 Ob 233/04g.

tendem Recht im Sinne des von der Rechtsprechung geprägten dynamischen (= „elastischen“) Erhaltungsbegriffs von einer Erhaltungspflicht des Vermieters ausgehen müssen.

Die EB weisen darauf hin, dass für die Frage, ob eine erhebliche Gesundheitsgefährdung vorliege, ein **objektiver Maßstab** heranzuziehen sei. Hypersensibilitäten und Allergien eines einzelnen Mieters seien keine ausreichende Grundlage für die Annahme einer Erhaltungspflicht des Vermieters. Die Überschreitung von zum Schutz der Gesundheit geschaffenen Grenzwerten⁹⁴ indiziere jedoch eine erhebliche Gesundheitsgefährdung.

Nicht recht überzeugend ist der Hinweis der EB, wonach die Beseitigung einer vom Mieter verursachten Gesundheitsgefährdung im Inneren eines Mietgegenstands nicht unter dem Titel des § 3 Abs 2 Zif 2 MRG begehrt werden kann⁹⁵, die Beseitigung eines vom Mieter verursachten ernststen Hausschadens im Inneren eines Mietgegenstands hingegen schon. Solcherart differenzierte Rechtsfolgen können aus dem Wortlaut der Bestimmung des § 3 Abs 2 Zif 2 MRG jedenfalls nicht abgeleitet werden und sind meines Erachtens – insbesondere im Hinblick darauf, dass vom Mieter verursachte Mängel eben nicht nur für diesen selbst, sondern in so manchem Fall durchaus auch für andere Personen im Haus Gefährdungen darstellen können – auch teleologisch nicht begründbar. Denn dass der die Gefährdung beseitigende Vermieter einen schuldhaft verursachenden Mieter schadenersatzrechtlich in Anspruch nehmen kann, ist in diesem wie auch jenem Fall ohnehin selbstverständlich.

Das eklatante Spannungsverhältnis der nun erheblich ausgedehnten Erhaltungspflicht des Vermieters insbesondere zu den – unveränderten – Mietzinsobergrenzen des MRG sei an dieser Stelle erwähnt und bleibt einer ausführlichen rechtspolitischen Erörterung – die im Rahmen des vorliegenden Beitrags freilich nur angedeutet werden kann – vorbehalten. Meines Erachtens wäre hinsichtlich der Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters insofern Zurückhaltung des Gesetzgebers geboten gewesen, als es sich hierbei um einen **massiven Eingriff in das vertragliche Synallagma (Austauschverhältnis Leistung – Gegenleistung)** handelt, der somit die „Grundfeste“ des Vertragsverhältnisses berührt. Die zwingende Erhöhung der Leistung eines der beiden Vertragsteile (= Erweiterung der Erhaltungspflicht) ohne gleichzeitig eine Anpassung der Gegenleistung zuzulassen (= Erhöhung des Mietzinses) bringt schon rein sachlogisch die (ohnehin schon durch die gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen belastete) vertragliche Leistungsäquivalenz vollends durcheinander. Aus diesem Grund **wäre es in der Tat sachgerecht gewesen, mit der gesetzlichen Erweiterung der Erhaltungspflicht des Vermieters so lange zuzuwarten, bis im Rahmen der in Aussicht gestellten „Totalreform“ des Mietrechts eben auch die (Entgelt-)Leistungspflichten der Mieter sinnvoll an die wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst werden können.**

Die Feststellung des JA, wonach eine Erhöhung der Hauptmietzinse nach §§ 18 ff MRG auch bei bloß „innenseitigen“ Maßnahmen zur Beseitigung von Gesundheitsbeein-

trächtigungen gerechtfertigt ist, spricht Selbstverständliches aus. Die festgestellte Konsequenz ergibt sich bereits unmittelbar aus dem Gesetzestext, zumal § 18 Abs 1 MRG vom Tatbestand „einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit“ ausgeht, ohne hierbei nähere Differenzierungen zwischen verschiedenen Arten von Erhaltungsarbeiten zu treffen.

Bezüglich der Durchsetzung der Erhaltungspflichten des Vermieters im Wege des § 6 MRG findet sich im Hinblick auf die **Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen** eine Einschränkung dergestalt, dass **eine solche dem Vermieter nur dann aufgetragen werden kann, wenn sich die Gefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt** (§ 6 Abs 1a MRG).⁹⁶

Anmerkungen: Mit dieser nicht unerheblichen – nicht zuletzt der Interessenvertretung der Immobilienreuhänder zu verdankenden – praktischen Einschränkung der Pflicht des Vermieters zur Beseitigung erheblicher Gesundheitsbeeinträchtigungen greift der Gesetzgeber auf die der Entscheidung OGH 7.12.2004, 5 Ob 233/04g zugrunde liegenden Erwägungen zurück: Der OGH hat in diesem Fall eine Erhaltungspflicht des Vermieters (auch) deshalb verneint, weil in der entscheidungsgegenständlichen Wohnung die geltenden Grenzwerte für die Bleikonzentration im Trinkwasser spätestens bei einem Wasservorlauf von einer Minute nicht (mehr) überschritten wurden, demnach also der Mangel der Trinkwasserversorgung durch einen geringfügigen Aufwand ausgeschaltet werden konnte. Der Gesetzgeber verallgemeinert nun diesen Gedanken und sieht in Ansehung bestehender Gesundheitsgefährdungen eine durchsetzbare Erhaltungspflicht des Vermieters gleichsam als „ultima ratio“ vor, die erst dann schlagend werden soll, wenn nicht schon durch andere – den Mietern zumutbare – Maßnahmen Abhilfe verschafft werden kann.⁹⁷

In Berücksichtigung der Erhaltungspflicht des Vermieters für die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen wird folgerichtig in § 8 Abs 1 MRG hierfür eine allfällige Instandhaltungspflicht explizit ausgeschlossen: Zumal den Vermieter im einzelnen Mietgegenstand nun auch – wie für die Beseitigung ernster Hausschäden – eine zwingende Erhaltungspflicht trifft, verbleibt unter diesem Titel für eine Instandhaltungspflicht des Mieters eben kein Platz⁹⁸ (§ 8 Abs 1 MRG).⁹⁹

Hinsichtlich der Duldungspflicht des Mieters in Ansehung der Durchführung von Beseitigungen erheblicher von ein-

⁹⁴ So sind etwa als Grenzwerte für die Bleikonzentration des Trinkwassers in der Trinkwasser-VO, BGBl II 2001/304, bis 30. November 2003 50 µg/l, von 1. Dezember 2003 bis 30. November 2013 25 µg/l und ab 1. Dezember 2013 10 µg/l festgesetzt.

⁹⁵ Auch dann nicht, wenn eine von einem Mieter geschaffene Gefährdungsquelle für andere Mieter des Hauses gesundheitsgefährdend ist?

⁹⁶ § 6 Abs 1a MRG tritt am 1. Oktober 2006 in Kraft und gilt auch für vor diesem Zeitpunkt abgeschlossene Mietverträge im Vollenwendungsbereich des MRG (§ 49e Abs 1 und 9 MRG).

⁹⁷ Obgleich es sich vom Hintergrund her eindeutig um eine „lex Bleirohr“ handelt, soll die den Vermieter entlastende Bestimmung des § 6 Abs 1a MRG also auch für andere Gesundheitsgefährdungen nutzbar gemacht werden, sofern sie nur mit anderen – den Bewohnern zumutbaren – Maßnahmen beseitigt werden können.

⁹⁸ Die EB zu § 8 Abs 1 MRG verwenden das zutreffende plastische Bild, dass § 3 MRG und § 8 Abs 1 zweiter Satz MRG „reziprok miteinander kommunizieren“.

⁹⁹ Die auf § 3 MRG abgestimmte Änderung des § 8 Abs 1 MRG tritt am 1. Oktober 2006 in Kraft und gilt auch für vor diesem Zeitpunkt abgeschlossene Mietverträge im Vollenwendungsbereich des MRG (§ 49e Abs 1 und 9 MRG).

zelen Mietgegenständen ausgehender Gesundheitsbeeinträchtigungen wird – im Gegensatz zu Beseitigungen erheblicher Gesundheitsgefährdungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft – nicht an § 8 Abs 2 Zif 1 MRG angeknüpft, sondern an § 8 Abs 2 Zif 2 MRG.¹⁰⁰ Dies bedeutet, dass Sanierungen der Allgemeinteile zur Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen vom Mieter schon dann zu dulden sind, wenn die Notwendigkeit der Maßnahme erwiesen ist („strikte“ Duldungspflicht), während für die Frage, ob ein Mieter die Sanierung objektseitiger Teile unter dem Titel der Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen zu dulden hat darüber hinaus eine Interessenabwägung vorzunehmen ist („mildere“ Duldungspflicht).

3.3 Begünstigungen für den scheidenden Wohnungsmieter hinsichtlich Umfang und Anzeige des Anspruchs auf Investitionskostenersatz¹⁰¹

- Die Erneuerung einer – bereits bei Mietbeginn vorhandenen – schadhaften Heiztherme/ eines solchen Warmwasserboilers (bzw auch eines solchen Heizkessels) ist ersatzpflichtig
- Verlängerung der Präklusivfrist für die Anzeige des Anspruchs bei einvernehmlicher Auflösung und Mieterkündigung um jeweils 14 Tage
- Obliegenheit des Vermieters, den Mieter zur Verbesserung einer mangelhaften Anzeige des Ersatzanspruchs aufzufordern

In den Kreis der vom Vermieter dem scheidenden Wohnungsmieter nach § 10 MRG zu ersetzenden Aufwendungen werden die Aufwendungen für die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme (bzw auch eines solchen Heizkessels) oder eines solchen Wasserboilers aufgenommen (§ 10 Abs 3 Zif 1 MRG). Die maßgebliche Abschreibungsdauer beträgt zehn Jahre. Die Ersatzpflicht des Vermieters für derartige Aufwendungen tritt am 1. Oktober 2006 in Kraft und gilt auch für vor diesem Zeitpunkt abgeschlossene Wohnungsmietverträge im Vollarwendungsbereich des MRG (§ 49e Abs 1 und 9 MRG).

Anmerkungen: Der Austausch schadhaft gewordener Heizthermen bzw Heizkessel bzw Wasserboiler durch den Mieter ist bei verständiger Auslegung geltenden Rechts nicht unter § 10 MRG zu subsumieren, weil hierbei für gewöhnlich kein Verbesserungsaufwand, an welchen § 10 Abs 1 MRG bisher ausschließlich anknüpfte, vorliegt. Zumal aber in sehr vielen Fällen – durchaus zulässigerweise¹⁰² – dem Mieter der Austausch defekter Thermen, Kessel und Boiler vertraglich auferlegt wird – abgesehen davon, dass er in aller Regel auch sonst einen solchen Austausch vornehmen wird, um die Wohnung weiterhin nutzen zu können – er-

¹⁰⁰ Die Ausdehnung der Duldungspflicht des § 8 Abs 2 Zif 2 MRG auf die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen tritt am 1. Oktober 2006 in Kraft und gilt auch für vor diesem Zeitpunkt abgeschlossene Mietverträge im Vollarwendungsbereich des MRG (§ 49e Abs 1 und 9 MRG).

¹⁰¹ Gilt nur für Wohnungsmietverhältnisse im Vollarwendungsbereich des MRG.

¹⁰² Eine zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG liegt bei einem defekten Heiz- bzw Warmwasseraufbereitungsgerät mangels ersten Hausschadens (und nunmehr auch: mangels erheblicher Gesundheitsgefährdung) in aller Regel nicht vor, sodass von der Zulässigkeit einer entsprechenden vertraglichen Verpflichtung des Mieters ausgegangen werden muss.

scheint es unbillig, den Mieter von einem Ersatzanspruch auszuschließen, wenn das von ihm angeschaffte Heizgerät nach Beendigung des Mietverhältnisses noch von Nutzen ist. Diese Lücke soll nun durch die Ausweitung des – von einer zehnjährigen Abschreibungsdauer ausgehenden – § 10 Abs 3 Zif 1 MRG geschlossen werden.

Die Präklusivfrist für die Anzeige des Ersatzanspruchs wird für den Fall der einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses sowie für den Fall der Aufkündigung durch den Mieter um jeweils 14 Tage – sohin bis 14 Tage nach Abschluss der Auflösungsvereinbarung bzw 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter – ausgedehnt (§ 10 Abs 4 Zif 1 und 2 MRG). Diese Verlängerung der Präklusivfrist gilt für alle Wohnungsmietverträge im Vollarwendungsbereich des MRG, die nach dem 30. September 2006 aufgelöst werden (§ 49e Abs 4 MRG).

Anmerkungen: Bei der Änderung des § 10 Abs 4 Zif 1 und 2 MRG handelt es sich nach der Absicht des Gesetzgebers um eine Erleichterung für den scheidenden Wohnungsmieter. Die zeitliche Ausdehnung der Frist zur Anzeige des Ersatzanspruchs soll insb einvernehmliche Auflösungen in Gestalt gerichtlicher Räumungsvergleiche in anhängigen Verfahren erleichtern. Davon abgesehen wird die Verlängerung der Präklusivfrist für die Anzeige des Ersatzanspruchs bei einvernehmlicher Auflösung oder Mieterkündigung aber wohl doch eher als Kosmetik zu bezeichnen sein: Ein Mieter, der nicht schon zum Zeitpunkt des Abschlusses der Auflösungsvereinbarung bzw der Zustellung der Aufkündigung seinen Ersatzanspruch anzeigt, wird dies in aller Regel auch nicht innerhalb der nächsten 14 Tage tun. Ein auf-



Immobilien-seminare

Das WIFI Wien bietet Ihnen im kommenden Kursjahr eine Reihe von Seminaren zum Thema Immobilien. Erfahren Sie mehr auf www.wifiwien.at – einfach Suchbegriff „Immobilien“ eingeben und Sie finden das gesamte Seminarangebot zu Themen wie Mietzinsbildung, Liegenschaftsbewertung, Immobilienmarketing, Hausverwalterpraktikum und vieles mehr.

Für Detailinfos fordern Sie unseren kostenlosen Folder an.

Infos und Anmeldung im Kundenservice:
kursinfo@wifiwien.at, Tel. 01/476 77-555,
Währinger Gürtel 97, 1180 Wien



www.wifiwien.at

WIFI WIEN

grund Informationsmangels säumiger Mieter wird nämlich in den meisten Fällen irrtümlicherweise darauf vertrauen, dass die Anzeige des Ersatzanspruchs bei Übergabe des Mietobjekts zeitgerecht sei. Zu diesem Zeitpunkt hat aber – aus wegen der zugrunde liegenden *ratio legis* durchaus zu billigen Gründen¹⁰³ – auch nach neuem Recht für gewöhnlich die „Präklusionsfalle“ bereits zugeschnappt.

Entspricht eine – rechtzeitig erstattete (also nicht ohnehin bereits präkludierte) – **Anzeige des Ersatzanspruchs in Form oder Inhalt nicht dem § 10 Abs 4 MRG, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruchs des Mieters tritt nur dann ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt** (§ 10 Abs 4a MRG). Diese den Vermieter treffende Obliegenheit **gilt für alle Mietverträge im Vollenwendungsbereich des MRG, die nach dem 30. September 2006 aufgelöst werden** (§ 49e Abs 4 MRG).

Anmerkungen: In Gestalt einer dem Mieter einzuräumenden „zweiten Chance“, eine formal und inhaltlich einwandfreie Anzeige des Ersatzanspruchs zu erstatten, sollen unbillig anmutende Ergebnisse vermieden werden.¹⁰⁴ Die EB gehen davon aus, dass der Vermieter in seiner Aufforderung den Mangel zu benennen hat – wie weit diese „Aufklärungspflicht“ geht bzw wie konkret dabei der Hinweis auf den Mangel zu erfolgen hat, wird wohl einer Klärung durch die Rechtsprechung bedürfen.

3.4 Kein Eintrittsrecht für Deszendenten, wenn eine „Seniorenwohnung“ an mindestens 60-jährige Personen vermietet und die Bereitstellung einer Grundversorgung des Mieters mit sozialen Diensten vereinbart wurde¹⁰⁵

In § 12 Abs 3 MRG wird ein völlig neuer mietrechtlicher Objekttypus, die sog „Seniorenwohnung“ geschaffen: **Eine „Seniorenwohnung“ liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die diese Wohnung erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.**

Ist nun der Gegenstand eines Mietverhältnisses eine solche **Seniorenwohnung**, ist der **Mieter** zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bereits **mindestens 60 Jahre alt** und wurde außerdem im Mietvertrag die **Bereitstellung einer Grundversorgung des Hauptmieters mit sozialen Diensten vereinbart**, so tritt eine besondere Rechtsfolge ein: In einem solchen Fall **kommt Verwandten in gerader absteigender Linie einschließlich der Wahlkinder kein Eintrittsrecht** (weder bei Abtretung unter Lebenden noch im Todesfall) **zu**. Das Eintrittsrecht ist somit – sofern die Voraussetzungen des § 12 Abs 1 bzw § 14 Abs 3 MRG vorliegen

¹⁰³ Der Vermieter muss schließlich rechtzeitig über den geltend gemachten Ersatzanspruch im Bilde sein, damit er allenfalls einen solchen noch zeitgerecht auf den neuen Mieter überwälzen kann.

¹⁰⁴ So verwehrt etwa die Rechtsprechung (OGH 21.1.2003, 5 Ob 293/02b) einer Mieterin jeglichen Ersatzanspruch, weil diese ihrer Anzeige zwar Rechnungen beigelegt hatte, es aber unterlassen hatte, den begehrten Ersatzbetrag zu beziffern.

¹⁰⁵ Gilt nur für **Wohnungsmietverhältnisse im Vollenwendungsbereich des MRG**.

– auf den Ehepartner (im Todesfall auch auf den Lebensgefährten), auf Geschwister und Verwandte in aufsteigender gerader Linie beschränkt (§ 12 Abs 3 und § 14 Abs 3 letzter Satz MRG). Diese Einschränkung des Eintrittsrechts **gilt für alle nach dem 30. September 2006 abgeschlossenen Wohnungsmietverträge** im Vollenwendungsbereich des MRG, **die** (hinsichtlich der altengerechten Ausstattung der vermieteten Wohnung und ihrer Erschließungswege, des Alters des Mieters und der vereinbarten Grundversorgung mit sozialen Diensten) **den Tatbestand des § 12 Abs 3 MRG erfüllen** (§ 49e Abs 3 MRG).

Anmerkungen: Mit der Einschränkung des Eintrittsrechts bei – an zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mindestens 60-jährige Personen mit der Vereinbarung der Bereitstellung einer Grundversorgung mit sozialen Diensten vermieteten – „Seniorenwohnungen“ **soll vermieden werden, dass Personen, die aufgrund ihres Alters der besonderen Ausgestaltung solcher Wohnungen (Barrierefreiheit, besondere sanitäre oder Sicherheitseinrichtungen) und der mit ihnen verbundenen Dienste (mobile Krankenpflege, Haushaltsdienste, „Essen auf Rädern“ etc) gar nicht bedürfen, in die Hauptmietrechte eintreten**, und dergestalt die – oftmals von der öffentlichen Hand (mit)getragenen – besonderen Aufwendungen für die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung derartiger Wohnungen und für die mit solchen Wohnungen verbundenen Dienste ihren unmittelbaren Zweck verfehlen. Es soll also eine bedarfsgerechte Nutzung der „Seniorenwohnungen“ sichergestellt werden. Dass dabei – zumal der Gesetzgeber in einer typisierten Betrachtungsweise auf das formale Beziehungsverhältnis, nicht aber auf den durch das Alter indizierten Bedarf des Angehörigen abstellt – in wohl gar nicht so außergewöhnlichen Einzelfällen durchaus diskussionswürdige Ergebnisse erzielt werden¹⁰⁶, sei hier nur am Rande erwähnt.

Die EB liefern den Hinweis, dass für das Vorliegen einer „Seniorenwohnung“ **nicht etwa das gesamte Haus altengerecht ausgestattet sein muss**, sondern lediglich auf das betreffende Objekt und die zu seiner Erschließung nötigen Wege abzustellen ist. Dass andere Objekte und auch allgemeine Teile des Hauses einer speziellen altengerechten Ausstattung entbehren, schadet also nicht.

3.5 Rügeobliegenheit des Mieters bei Unbrauchbarkeit der Wohnung und nicht zeitgemäßer Badegelegenheit¹⁰⁷

Die Unbrauchbarkeit der Wohnung oder eines Ausstattungsmerkmals und der nicht zeitgemäße Standard einer Badegelegenheit sind für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder den nicht zeitgemäßen Standard dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel **nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat** (§ 15a Abs 2 letzter Satz MRG). Die neue Rügeobliegenheit für die Unbrauchbarkeit der Wohnung und die nicht zeitgemäße Badegelegenheit **gilt jedoch nur für alle nach dem 30. Sep-**

¹⁰⁶ Der 64-jährige Sohn einer 86-jährigen Mieterin einer „Seniorenwohnung“ ist nicht eintrittsberechtigt, während der 35-jährigen Ehegattin des 62-jährigen Mieters einer „Seniorenwohnung“ ein Eintrittsrecht zukommt.

¹⁰⁷ Gilt nur für **Wohnungsmietverhältnisse im Vollenwendungsbereich des MRG**.

tember 2006 abgeschlossenen Wohnungsmietverträge im Vollarwendungsbereich des MRG (§ 49e Abs 3 MRG).

Anmerkungen: Nach der Rechtsprechung¹⁰⁸ zur geltenden Rechtslage besteht hinsichtlich der Unbrauchbarkeit der Wohnung – sofern die Behebung des Mangels einen verhältnismäßig hohen Aufwand erfordert – in der Regel¹⁰⁹ keine Rügeobliegenheit des Mieters, sodass die festgestellte Unbrauchbarkeit der Wohnung auf entsprechenden Antrag des Mieters bei Schlichtungsstelle bzw Gericht unmittelbar zur – dauerhaften! – Herabstufung der Wohnung auf Kategorie D unbrauchbar führt (zumal nach der Rechtsprechung die fehlende Brauchbarkeit auch nicht im Sinne des § 15a Abs 2 MRG ausgleichsfähig ist). Dem Vermieter wird also zurzeit in der Regel keine Chance zur Beseitigung der Unbrauchbarkeit und damit Wahrung der Kategorie eingeräumt, was vor allem bei Unbrauchbarkeit aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Elektroinstallationen in ansonsten gut bis sehr gut ausgestatteten Wohnungen wegen der drastischen mietzinsrechtlichen Konsequenz vielerorts als klassische „Vermieterfalle“ angesehen wird.¹¹⁰ Die Anordnung einer Rügeobliegenheit des Mieters für Fälle der Unbrauchbarkeit der Wohnung verschafft dem Vermieter nunmehr diese Chance, dies allerdings nur bei jenen Mietverträgen, die nach dem 30. September 2006 abgeschlossen werden.

Auch ein allfälliger Mangel der Zeitgemäßheit der Badegelegenheit löst nun ebenfalls schon von Gesetzes wegen eine Rügeobliegenheit des Mieters aus. Dies ist insofern von Bedeutung, als nach der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung des § 15a Abs 2 zweiter Satz MRG eine mangelhafte Badegelegenheit nicht ausgleichsfähig ist. Die Rügeobliegenheit bei nicht zeitgemäßem Standard der Badegelegenheit ist jedoch auf die Mangelhaftigkeit vorhandener Kategoriemerkmale beschränkt, fehlende Ausstattungsmerkmale können vom Mieter nach wie vor unmittelbar im Wege einer Mietzinsüberprüfung aufgegriffen werden.

Der Mieter muss der nunmehr in § 15a Abs 2 MRG normierten Rügeobliegenheit **keineswegs unverzüglich** nachkommen, sondern kann die Unbrauchbarkeit eines Ausstattungsmerkmals bzw der Wohnung geltend machen, **solange noch nicht Präklusion** im Sinne des § 16 Abs 8 MRG eingetreten ist.

¹⁰⁸ Diese Rechtsprechung hat die im geltenden Recht lediglich für die Funktionsuntüchtigkeit einer Wasserentnahmestelle oder eines WC im Wohnungsinnen gesetzlich angeordnete Rügeobliegenheit des Mieters (§ 15a Abs 1 Zif 4 MRG in der geltenden Fassung) auf sämtliche Funktionsmängel vorhandener kategoriebestimmender Merkmale ausgedehnt.

¹⁰⁹ Die Rechtsprechung räumt **bislang** dem Vermieter **lediglich im Eintrittsfall** eine Chance zur Beseitigung des Mangels und damit Wahrung der Kategorie ein, und zwar in Form einer **Rügeobliegenheit des eintretenden Mieters** hinsichtlich der im Lauf des bisherigen Mietverhältnisses eingetretenen Unbrauchbarkeit der Elektroinstallationen, OGH 16.5.2000, 5 Ob 120/00h. Auf Neuvermietungsfälle wurde diese Rechtsprechung jedoch ausdrücklich nicht ausgedehnt, OGH 9.4.2002, 5 Ob 304/01v und OGH 12.9.2002, 5 Ob 219/02w.

¹¹⁰ Ein vereinbarter – und abgesehen vom Mangel an den Elektroinstallationen auch gerechtfertigter – Mietzins von gut und gerne 6 oder 7 €/m² Nutzfläche und Monat oder mehr stürzt auf diese Art ins gleichsam Bodenlose, indem er auf entsprechenden Antrag des Mieters wegen Unbrauchbarkeit der Wohnung dauerhaft (!) auf (zurzeit) 0,73 €/m² Nutzfläche und Monat (Mietzins für Kategorie D unbrauchbar, § 15a Abs 3 Zif 4 iVm Abs 1 Zif 4 MRG) herabgesetzt wird.

Hinsichtlich der in § 15a Abs 2 MRG angeführten **Dreimonatsfrist** zur Beseitigung der Unbrauchbarkeit der Wohnung oder eines bestimmten Ausstattungsmerkmals betonen die EB, dass es sich hierbei um eine **absolute Höchstfrist** handle, im Regelfall jedoch eine erheblich kürzere Frist als im Sinne des Gesetzes angemessen anzusehen sei.

Leider sind für die Anzeige des Mieters **keinerlei Formerfordernisse** angeordnet, was – vor allem für die Beurteilung des Zeitpunkts der Anzeige und damit des Beginns der angemessenen Frist zur Beseitigung des Mangels – zu Beweisschwierigkeiten führen kann.

Im Übrigen aber bleibt jener von der Rechtsprechung entwickelte Grundsatz unangetastet, wonach **bei gänzlichem Fehlen eines Kategoriemerkmals** (im begrifflichen Gegensatz zu einer Unbrauchbarkeit des kategoriebestimmenden Merkmals im Sinne eines bloßen Funktionsmangels) **keine Rügeobliegenheit des Mieters** besteht, sodass etwa hinsichtlich der Heizung das Fehlen von Heizkörpern oder hinsichtlich der Badegelegenheit das Fehlen von Badewanne bzw Dusche die dauerhafte Einstufung in eine entsprechend niedrigere Ausstattungs- und Mietzinskategorie nach sich zieht, ohne dass dem Vermieter die Möglichkeit zur Nachbesserung eingeräumt wird.¹¹¹ Nach jüngerer Rechtsprechung besteht allerdings auch hinsichtlich eines fehlenden Spülbeckens (bei vorhandenen Zu- und Ableitungen) in der Küche eine Rügeobliegenheit des Mieters.¹¹²

3.6 Geltung der Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG auch für alle einseitigen Anhebungen des Hauptmietzinses sowie die Anhebung des Hauptmietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung¹¹³

Die Präklusionsbestimmungen des § 16 Abs 8 zweiter und dritter Satz MRG werden ausdrücklich auf die Fälle der einseitigen Anhebung des Hauptmietzinses durch den Vermieter gemäß der §§ 12a und 46a MRG (Anhebung bei Unternehmensübergang bei Geschäftsraummiets), 45 MRG (Anhebung auf den „Mindestmietzins“; bis 31. Dezember 2001: Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, EVB)¹¹⁴ und 46 Abs 2 MRG (Anhebung bei Mietrechts-

¹¹¹ Zweck der Rügeobliegenheit sei es schließlich, den Vermieter (lediglich) vor Nachteilen zu schützen, die ihm aus der Nichtbehebung von Mängeln des Mietobjektes drohen, welche den Gebrauch an sich vorhandener Einrichtungen beeinträchtigen und die ihm – anders als das gänzliche Fehlen derartiger Einrichtungen – nicht ohne weiteres einsichtig sind; eine Rügeobliegenheit für gar nicht erst vorhandene Ausstattungsmerkmale entspricht diesem Zweck schon nicht mehr. Vgl OGH 15.6.1999, 5 Ob 255/98f und OGH 13.3.2001, 5 Ob 50/01s.

¹¹² OGH 13.3.2001, 5 Ob 50/01s und OGH 27.3.2001, 5 Ob 61/01h; im Ergebnis begrüßenswert, zumal nun der Vermieter die Küche nicht mehr unbedingt mit einem Spülbecken ausstatten muss, welches in der Regel ohnehin vom Mieter sofort nach Übernahme des Mietobjekts „entsorgt“ wird, weil der Mieter dieses Spülbecken in die von ihm angeschaffte Einbauküche nicht integrieren will oder kann. Wenn hingegen der Mieter auf der Ausstattung der Küche mit einem Spülbecken besteht, so wird es als ihm zumutbar angesehen, diese Ausstattung mittels Anzeige beim Vermieter zu begehren.

¹¹³ Gilt nur für Mietverhältnisse im **Vollarwendungsbereich des MRG**.

¹¹⁴ Der JA hatte anlässlich der Mietrechtsnovelle 2001 noch ausdrücklich festgestellt, dass die Präklusion des § 16 Abs 8 MRG für die Anhebung nach § 45 MRG nicht zur Anwendung komme, zumal sich die Präklusion der Geltendmachung der Unwirksamkeit nach § 16 Abs 8 zweiter und dritter Satz MRG nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung auf „Mietzinsvereinbarungen“, nicht aber auf Gestaltungsrechte des Vermieters (etwa nach § 46 Abs 2 MRG oder eben nach § 45 MRG) beziehe.

eintritt) sowie der Erhöhung des Hauptmietzinses aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung gemäß § 16 Abs 9 MRG¹¹⁵ ausgeweitet (§§ 12a Abs 2 letzter Satz, 16 Abs 9 letzter Satz, 45 Abs 1 letzter Satz und Abs 2 letzter Satz, 46 Abs 2 letzter Satz und 46a Abs 6 zweiter Satz MRG). Die Möglichkeiten des Mieters, Anfechtungen (Überprüfungen) der jeweiligen Mietzinse (bzw Mietzinserhöhungen) anzustrengen, sind damit jedenfalls zeitlich befristet. Die Präklusivfrist läuft ab dem jeweiligen Anhebungsbegehren¹¹⁶ und endet nach drei Jahren, bei befristeten Vertragsverhältnissen jedoch frühestens sechs Monate nach Auflösung des Vertragsverhältnisses bzw dessen Umwandlung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis (§ 16 Abs 8 zweiter und dritter Satz MRG).

Die nun auch für einseitige bzw wertsicherungsbedingte Hauptmietzinsanhebungen angeordnete Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG gilt auch für Anhebungen, die vor dem 1. Oktober 2006 vorgenommen wurden und werden, jedoch beginnt in solchen Fällen – ausgenommen jedoch wertsicherungsbedingte Mietzinsanhebungen – die dreijährige Frist erst mit dem 1. Oktober 2006 (§ 49e Abs 5 MRG). Die Ausnahme für wertsicherungsbedingte Mietzinsanhebungen gemäß des § 16 Abs 9 MRG ist darauf zurückzuführen, dass die Rechtsprechung für solche schon bisher Präklusion angenommen hat¹¹⁷, und es aufgrund der Übergangsbestimmung daher zu keiner Ausdehnung von Präklusivfristen, die unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung bereits vor dem 1. Oktober 2006 zu laufen begonnen haben, kommen soll.

Anmerkungen: Die Frage, ob nach bisherigem Recht die Präklusionsbestimmungen des § 16 Abs 8 zweiter und dritter Satz MRG über vereinbarte Mietzinse hinaus auch für einseitige bzw wertsicherungsbedingte Anhebungen der Mietzinse heranzuziehen seien, verblieb Gegenstand juristischer Kontroverse. Die Rechtsprechung hat zwar – wie bereits oben erwähnt – hinsichtlich der wertsicherungsbedingten Anhebung nach § 16 Abs 9 MRG eine Analogie zu § 16 Abs 8 zweiter und dritter Satz MRG angenommen¹¹⁸ (ganz im Gegensatz zur Mietzinsanhebung nach § 46a Abs 4 MRG¹¹⁹ und zur Mietzinsanhebung nach § 46 Abs 2 MRG¹²⁰, in welchen Fällen jeweils die Analogiefähigkeit des § 16 Abs 8 zweiter und dritter Satz MRG verneint wurde), ist damit aber in einem Teil der Lehre, die sich hierbei auf die Feststellungen des JA im Zuge der Mietrechtsnovelle 2001¹²¹ stützte, auf

Kritik gestoßen.¹²² Nun wird durch einen legistischen Akt Klarheit darüber geschaffen, dass die Präklusion des § 16 Abs 8 zweiter und dritter Satz MRG nicht nur – im Sinne der Rechtsprechung – für wertsicherungsbedingte Anhebungen des Hauptmietzinses gemäß § 16 Abs 9 MRG, sondern auch für die Fälle der einseitigen Mietzinsanhebung durch den Vermieter gemäß §§ 12a, 45, 46 Abs 2 und 46a MRG gilt.

3.7 Neue „Steuerabgeltung“ in der HMZ-Abrechnung ab dem Kalenderjahr 2005: 35% bei Einkommensteuerpflicht des Vermieters, 25% bei Körperschaftsteuerpflicht des Vermieters¹²³

Ab dem Kalenderjahr 2005 gilt für jene Jahre, in denen der Vermieter keine nach §§ 18 ff MRG erhöhten Hauptmietzinse vereinnahmt hat, eine neue „Steuerabgeltung“ in der HMZ-Abrechnung in Form einer pauschalierten Abzugsposition auf der Ausgabenseite: von allfälligen Einnahmenüberschüssen in der HMZ-Abrechnung des jeweiligen Jahres kann der Vermieter bei Einkommensteuerpflicht 35% und bei Körperschaftsteuerpflicht 25% in Abzug bringen. Bis inklusive dem Kalenderjahr 2004 kann ein Abzug von einem allfälligen jährlichen Einnahmenüberschuss gemäß § 20 Abs 1 Zif 2 lit f MRG in der Fassung vor der Aufhebung durch den VfGH (durch Erkenntnis vom 11. Dezember 2003)¹²⁴ vorgenommen werden (§ 20 Abs 1 Zif 2 lit f MRG iVm § 49e Abs 6 MRG).

Anmerkungen: Bedingt durch den Wegfall der steuerfreien Rücklage des Vermieters aufgrund des Strukturanpassungsgesetzes 1996 hatte der Gesetzgeber für die HMZ-Abrechnung des Vermieters eine pauschalierte Abzugsposition auf der Ausgabenseite in der Höhe von 40% der jährlichen Einnahmenüberschüsse geschaffen (§ 20 Abs 1 Zif 2 lit f MRG in der Fassung der Novelle 1997), um damit die – nun voll zum Tragen kommende – Einkommen- bzw Körperschaftsteuerbelastung des Vermieters annäherungsweise auszugleichen. Diese Abzugsposition wurde jedoch vom VfGH mit Erkenntnis vom 11. Dezember 2003 zu G 28/00 ua¹²⁵ für gleichheits- und daher verfassungswidrig erklärt und mit Ablauf des 31. Dezember 2004 aufgehoben, weil die Abzugsposition des § 20 Abs 1 Zif 2 lit f MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1997 geeignet war, bei einer vorläufigen Mietzinserhöhung gemäß § 18a Abs 2 MRG die der Endentscheidung zugrunde zu legende Mietzinsreserve negativ zu beeinflussen, während dies bei Verfahren ohne vorläufige Erhöhung (Entscheidung gemäß

¹¹⁵ Die EB betonen, dass die nun auch in § 16 Abs 9 MRG statuierte Präklusion nur die jeweilige konkrete Mietzinserhöhung aufgrund der Anwendung einer vereinbarten Wertsicherung betrifft. Die Präklusivfrist für die Anfechtung (Überprüfung) einer Wertsicherungsvereinbarung an sich unterliegt (nach wie vor) unmittelbar dem § 16 Abs 8 zweiter und dritter MRG und beginnt daher (bereits) ab der entsprechenden Vereinbarung zu laufen.

¹¹⁶ Der Lauf der Präklusivfrist ab dem jeweiligen Anhebungsbegehren (gemeint ist wohl das Datum, zu welchem das Begehren dem Mieter zukommt) steht in auffälligem Gegensatz zur – später noch näher dargestellten – Rechtsprechung (zur analogen Anwendung der Präklusivfristen des § 16 Abs 8 MRG auf Fälle des § 16 Abs 9 MRG), die für den Beginn des Fristenlaufs an jenem Zeitpunkt ansetzt, zu welchem das Anhebungsbegehren wirksam werden soll.

¹¹⁷ OGH 13.5.2003, 5 Ob 101/03v.

¹¹⁸ Siehe Fn 117.

¹¹⁹ OGH 12.2.2002, 5 Ob 9/02p.

¹²⁰ OGH 14.9.2004, 5 Ob 189/04m.

¹²¹ Siehe Fn 114.

¹²² Vgl Vonkilch in wobl 2003, 358 f. Die Rechtsprechung verwies in Begründung ihrer im geltenden Recht differenzierenden Betrachtung (analoge Anwendung des § 16 Abs 8 MRG auf Fälle des § 16 Abs 9 MRG, nicht jedoch auf die Fälle des §§ 46 und 46a MRG) indes darauf, dass echte einseitige Mietzinsgestaltungen durch den Vermieter (§§ 46 und 46a MRG) mit Erhöhungen aufgrund einer Wertsicherungsklausel (§ 16 Abs 9 MRG) nicht zu vergleichen seien: Im Gegensatz zur einseitigen Mietzinsgestaltung, für welche die analoge Anwendung des § 16 Abs 8 zweiter und dritter Satz MRG mangels Vorliegens einer Regelungslücke nicht in Frage käme, liege der Wertsicherung eine Vereinbarung zugrunde, auf welche die Präklusionsbestimmungen des § 16 Abs 8 zweiter und dritter Satz MRG anzuwenden seien.

¹²³ Gilt nur für Mietverhältnisse im Vollenwendungsbereich des MRG.

¹²⁴ Dies bedeutet für Kalenderjahre bis inklusive 2004 einen Abzug in der Höhe von 40% des jeweiligen Einnahmenüberschusses, wobei aber für die noch verrechnungspflichtigen Kalenderjahre bis 1999 die komplizierte Übergangsbestimmung des § 49b Abs 6 MRG zu berücksichtigen ist.

¹²⁵ Kundgemacht in BGBl I 2004/2.

§ 18 MRG bzw Grundsatzentscheidung gemäß § 18a Abs 1 MRG) ausgeschlossen war.¹²⁶

Um in Ansehung der Bestimmungen des §§ 18 ff MRG eine neuerliche Verfassungswidrigkeit zu vermeiden, wird die „neue“ Abzugsposition des § 20 Abs 1 Zif 2 lit f MRG insofern eingeschränkt, als sie nur für jene Kalenderjahre verrechnet werden kann, in denen keine gemäß §§ 18 ff MRG erhöhten Hauptmietzinse eingenommen werden. Wenn auch nur in einem einzigen Kalendermonat des betreffenden Jahres erhöhte Hauptmietzinse vereinnahmt werden, ist für dieses Jahr ein Abzug gemäß § 20 Abs 1 Zif 2 lit f MRG bereits ausgeschlossen.

Nachdem in § 20 Abs 1 Zif 2 lit f MRG in der Fassung der Novelle 1997 40% als pauschalierter Mittelwert zwischen einkommensteuerlichem Grenzsteuersatz (50%) und damaliger Körperschaftsteuer (34%) angesetzt worden waren, sind in der Zwischenzeit die einkommensteuerlichen und körperschaftsteuerlichen Sätze (die Körperschaftsteuer beträgt nunmehr 25%) noch weiter auseinandergedriftet, sodass sich der Gesetzgeber nun für die Festlegung der Steuerabgeltung in der HMZ-Abrechnung zu einem **Splitting (35% bei Einkommensteuerpflicht und 25% bei Körperschaftsteuerpflicht)** durchgerungen hat. Der Gesetzgeber enthält sich jedes Hinweises, wie bei Miteigentum, in welchem die Miteigentümer zum einen Teil der Einkommensteuer und zum anderen Teil der Körperschaftsteuer unterliegen, vorzugehen wäre. Dies ist wohl als Versehen zu werten. Vorstellbar ist die Ermittlung eines Mischsatzes in Aliquotierung der Miteigentumsanteile, wobei zur Vermeidung unterjähriger Sprünge auf die Miteigentumsverhältnisse zu einem Stichtag (etwa dem 31. Dezember des betreffenden Jahres) abgestellt werden sollte.

Das Übergangsrecht stellt klar, dass Abzüge für die Steuerbelastung des Vermieters in den HMZ-Abrechnungen lückenlos angesetzt werden können: bis 2004 nach altem Recht (40% vom jährlichen Einnahmenüberschuss), ab 2005 nach neuem Recht (35% bzw 25% vom jährlichen Einnahmenüberschuss).

3.8 Befristete Mietverträge, die nach Ablauf der Vertragsdauer weder verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre (statt wie bisher: auf unbestimmte Zeit) verlängert¹²⁷

Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer

¹²⁶ Bei einer vorläufigen Erhöhung gemäß § 18a Abs 2 MRG endet nämlich der für das endgültige Ausmaß der Erhöhung entscheidende Verrechnungszeitraum nicht schon mit der vorläufigen Erhöhung und der auf ihr beruhenden Einhebung erhöhter Hauptmietzinse, sondern erst mit der endgültigen Erhöhung. Wurden daher aufgrund einer vorläufigen Erhöhung bereits erhöhte Hauptmietzinse eingenommen, ohne dass ihnen im selben Jahr entsprechende Ausgaben gegenüber standen, so fielen Mietzinsüberschüsse an, von denen gemäß § 20 Abs 1 Zif 2 lit f MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1997 40% in Abzug gebracht werden konnten. Dies führte zu einer Schmälerung des Hauptmietzinsaktivums, die in der Endentscheidung durch neuerliche erhöhte Hauptmietzinse ausgeglichen werden musste. Demgegenüber wird in den Fällen des § 18 MRG und § 18a Abs 1 MRG bereits mit der Entscheidung über die Mietzinserrhöhung endgültig abgesprochen. Zumal also bei diesen beiden Verfahrensvarianten die Zeiträume, in denen erhöhte Hauptmietzinse eingenommen werden, bereits außerhalb des für die Entscheidung wesentlichen Verrechnungszeitraums liegen, können sie die das Ausmaß der Erhöhung nicht mehr beeinflussen.

¹²⁷ Gilt nur für Mietverhältnisse im **Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG.**

weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre verlängert; der Mieter hat jedoch das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den verlängerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird der Mietvertrag nach Ablauf dieser drei Jahre ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit verlängert (§ 29 Abs 3 lit b iVm Abs 1 Zif 3a MRG). Die stillschweigend auf drei Jahre verlängerten Mietverträge können schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – ausdrücklich verlängert werden (§ 29 Abs 4 zweiter Satz MRG). Die – mangels ausdrücklicher Verlängerung bzw Auflösung – stillschweigende Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses um drei Jahre gilt für alle Mietverhältnisse im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG, deren ursprünglich vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. September 2006 endet. § 29 Abs 4a, 4b und 4c MRG sowie § 34 Abs 5 MRG in der Fassung der Novelle 1997¹²⁸ sind nicht mehr anzuwenden, wenn die wirksam vereinbarte oder durch Vereinbarung verlängerte Vertragsdauer nach dem 30. September 2006 endet (§ 49e Abs 7 MRG).

Anmerkungen: „Übersieht“ der Vermieter den Endtermin eines befristeten Mietverhältnisses¹²⁹, soll somit nicht länger sofort die für ihn nachteilige Rechtsfolge einer Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis eintreten. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die ursprüngliche Befristung überhaupt wirksam (und daher durchsetzbar) ist (also insb die für Befristungsvereinbarungen im Anwendungsbereich des MRG erforderliche Schriftform sowie bei Wohnungsmietverhältnissen die dreijährige Mindestfrist für befristete Mietvertragsabschlüsse bzw Verlängerungen derselben eingehalten wurden).¹³⁰ Die „Rechtswohltat“ einer Verlängerung bloß um weitere drei Jahre tritt im Übrigen nicht immer wieder, sondern nur einmal ein. Bei einem im Sinne der neuen Bestimmung des § 29 Abs 3 lit b MRG stillschweigend auf drei Jahre verlängerten Vertragsverhältnis muss also der Vermieter sehr wohl auf eine zeitgerechte Auflösung des Mietgegenstandes zum Endtermin drängen, um eine Umwandlung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis zu verhindern.¹³¹ Der Mieter ist indes an die

¹²⁸ Es handelt sich hierbei um die Konstruktionen der stillschweigenden Verlängerung um ein Jahr sowie der Mieteroption auf Verlängerung (siehe hierzu im Detail § 29 Abs 4a, 4b und 4c MRG sowie § 34 Abs 5 MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1997). Sie sind nach bis 30. September geltendem Recht noch für jene Vertragsverhältnisse über bestimmte Wohnungstypen (siehe hierzu im Detail § 29 Abs 4a und 4b MRG in der Fassung der Novelle 1997) anwendbar, die vor dem 1. Juli 2000 begonnen haben oder verlängert wurden und aufgrund dieser vor dem 1. Juli 2000 erfolgten Vereinbarung (also ohne zwischenzeitliche Verlängerung) immer noch andauern.

¹²⁹ Indem er nicht rechtzeitig – allenfalls mit grundsätzlich binnen 14 Tage einzubringender (§ 569 ZPO) Räumungsklage – die Beendigung des Mietverhältnisses durchsetzt.

¹³⁰ Eine nicht wirksame Befristung bzw Verlängerung hat nach wie vor zur Folge dass der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen bzw verlängert gilt (§ 29 Abs 3 lit a MRG).

¹³¹ Um im bereits mehrfachen verwendeten Bild zu bleiben, erhält der säumige Vermieter daher bloß eine „zweite Chance“, ein befristetes Vertragsverhältnis zur Auflösung zu bringen, nicht aber eine „dritte Chance“. Sofern aber von der Möglichkeit des § 29 Abs 4 zweiter Satz MRG Gebrauch gemacht wird, stillschweigend auf drei Jahre verlängerte Mietverträge schriftlich – bei Wohnungen um mindestens drei Jahre – ausdrücklich zu verlängern (und damit

dreijährige Dauer der stillschweigenden Verlängerung nicht gebunden: Ihm steht vielmehr das Recht zu, das Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten aufzukündigen.¹³²

Die WRN 2006 setzt nun auch jenen befristungsrechtlichen Kuriositäten der Wohnrechtsnovelle 1997 ein definitives Ende, die sich über die Übergangsbestimmung des § 49c Abs 7 MRG (Wohnrechtsnovelle 2000) in den aktuellen Rechtsbestand herübergerettet haben¹³³: Eine stillschweigende Verlängerung um ein Jahr sowie die Mieteroption auf Verlängerung sollen nicht mehr zur Anwendung gelangen, wenn das vor dem 1. Juli 2000 begründete oder verlängerte Verhältnis nach dem 30. September 2006 endet.

Sofern – aufgrund der noch bis 30. September 2006 anzuwendenden Übergangsnorm des § 49c Abs 7 MRG – eine stillschweigende Verlängerung oder vom Mieter optierte Verlängerung des Mietverhältnisses über den 30. September 2006 hinaus andauert, muss in einem solchen Fall der Vermieter zur Vermeidung einer Umwandlung in ein unbefristetes Vertragsverhältnis indes eine rechtzeitige Auflösung veranlassen – eine stillschweigende Verlängerung im Sinne des neuen § 29 Abs 3 lit b MRG soll nach Ansicht der EB diesfalls nicht zum Tragen kommen.

3.9 Erleichterungen für die Aufkündigung von Mietverhältnissen¹³⁴

- Eine bloß schriftliche Mieterkündigung ist fortan ausreichend (kein zwingendes Erfordernis einer gerichtlichen Aufkündigung mehr)
- Verspätet zugehende Kündigungen sollen nicht länger wirkungslos bleiben, sondern zum nächsten Termin, für den die Kündigungsfrist noch offen ist, Wirkung entfalten¹³⁵

Für Mieterkündigungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG genügt bei nach dem 30. September 2006 abgegebenen Kündigungserklärungen die Schriftform (das heißt, es besteht kein zwingendes Erfordernis einer gerichtlichen Aufkündigung mehr, obgleich der Mieter auch künftig gerichtlich aufkündigen kann). Kündigungen seitens des Vermieters im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG müssen aber nach wie vor gerichtlich erfolgen (§ 33 Abs 1 erster Satz MRG iVm § 49e Abs 8 MRG).

Anmerkungen: Nach § 33 Abs 1 MRG in der geltenden Fassung muss zurzeit im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG jede – also auch eine vom Mieter geltend gemachte – Aufkündigung des Mietverhältnisses gerichtlich vorgenommen werden. Während die Zweckmäßigkeit des Erfordernisses einer gerichtlichen Vermieterkündigung

gleichsam die stillschweigende Verlängerung zu verdrängen), tritt für derartig verlängerte Vertragsverhältnisse im Fall einer nicht rechtzeitigen Auflösung wiederum eine stillschweigende Verlängerung um drei Jahre ein.

¹³² Nach neuem Recht reicht für die Aufkündigung die Schriftform; sie muss daher nicht gerichtlich vorgenommen werden (siehe Pkt 3.9 dieses Beitrags).

¹³³ Die Übergangsbestimmung des § 49c Abs 7 MRG ist freilich nur mehr für relativ wenige Fälle relevant. Siehe FN 128.

¹³⁴ Gilt nur für Mietverhältnisse im **Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG**.

¹³⁵ Gilt nur für Mietverhältnisse im **Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG**.

durchaus im Interesse des kündigungsgeschützten Mieters vor willkürlicher Aufkündigung zu erblicken ist, bleibt der Sinn eines solchen Formalismus für die Mieterkündigung weitgehend verborgen. Die nun vorgenommene Erleichterung für Mieterkündigungen erspart den Mietern nicht nur Verfahrensaufwand, sondern schützt letztlich auch jene Mieter, die sich im geltenden Recht zunächst – sei es bisweilen aus Unkenntnis der Rechtslage oder in der letztlich enttäuschten Erwartung einer Annahmeerklärung des Vermieters¹³⁶ – mit einer außergerichtlichen Kündigungserklärung (bzw außergerichtlichen Erklärung, das Vertragsverhältnis auflösen zu wollen) begnügen. Wenn später dann die gerichtliche Aufkündigung nachgeholt wird, kann in vielen Fällen aufgrund der einzuhaltenden Kündigungsfristen der ursprünglich beabsichtigte Kündigungstermin nicht mehr realisiert werden.

Geht bei Mietverhältnissen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG eine **nach dem 30. September 2006** abgegebene Kündigungserklärung dem Vertragspartner erst nach Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin einzuhaltenden Kündigungsfrist zu, so entfaltet sie ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin, für den die Frist zu diesem Zeitpunkt noch offen ist (§ 33 Abs 1 zweiter Satz MRG iVm § 49e Abs 8 MRG).

Anmerkungen: Es handelt sich hierbei um eine wertvolle Erleichterung für beide Vertragsteile: Eine verspätet zukommende Kündigungserklärung¹³⁷ soll nicht länger wirkungslos bleiben, sondern in eine Aufkündigung zum – in Ansehung der Kündigungsfrist – nächstmöglichen Termin umgedeutet werden. Dem Aufkündigenden bleiben somit künftig für den Fall, dass die Kündigungserklärung dem Vertragspartner nicht fristgerecht zukommt, frustrierte Aufwendungen in Gestalt einer neuerlich gerichtlich (Vermieterkündigung) bzw wenigstens schriftlich (Mieterkündigung, siehe oben) vorzunehmenden Kündigungserklärung erspart.

3.10 Klarstellungen für das mietrechtliche Außerstreitverfahren¹³⁸

- Für die Bewertung des Entscheidungsgegenstandes durch das Rekursgericht gilt die allgemeine wohnrechtliche Wertgrenze von **€ 10.000,-**
- Eine vierwöchige Rekursfrist gilt nur für solche Aufhebungsbeschlüsse nach § 64 Außerstreitgesetz (Auß-StrG), mit denen ein Sachbeschluss aufgehoben wurde

Die mit dem Wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz (in Kraft seit 1. Jänner 2005) neu gefasste Regelung des § 37 Abs 3 Zif 16 MRG wird insofern „geschärft“, als einerseits außer Zweifel gestellt werden soll, dass auch für die Bewertung des Entscheidungsgegenstandes durch das Rekursgericht die allgemeine wohnrechtliche Wertgrenze von € 10.000,- gilt. Zweitens soll nur für solche Aufhebungsbeschlüsse nach § 64 AußStrG eine Rekursfrist von vier Wochen gelten, mit denen ein Sachbeschluss aufgehoben wurde.

Ende

¹³⁶ Eine solche Annahmeerklärung führt zu einer einvernehmlichen Auflösung des Vertragsverhältnisses, für welche es keine Formvorschriften gibt.

¹³⁷ Die aufkündigende Partei vermag den Zeitpunkt der gerichtlichen bzw postalischen Zustellung ihrer Kündigungserklärung an den Vertragspartner weder zu beeinflussen noch exakt vorherzusehen.

¹³⁸ Gilt nur für Mietverhältnisse im **Vollanwendungsbereich des MRG**.