

TE OGH 1997/9/16 5Ob211/97h

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Ferdinand P*****, vertreten durch Mag.Heide Schabus, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Landesgruppe Wien, 1010 Wien, Falkestraße 3, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, 1011 Wien, Singerstraße 17-19, wegen § 37 Abs 1 Z 13 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. Februar 1997, GZ 41 R 82/97f-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15.November 1996, GZ 30 Msch 26/96s-4, bestätigt wurde, folgenden
Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache des Antragstellers Ferdinand P*****, vertreten durch Mag.Heide Schabus, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbundes, Landesgruppe Wien, 1010 Wien, Falkestraße 3, wider die Antragsgegnerin Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur, 1011 Wien, Singerstraße 17-19, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. Februar 1997, GZ 41 R 82/97f-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15.November 1996, GZ 30 Msch 26/96s-4, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Mietrechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist seit April 1972 Mieter der 68,60 m² großen Wohnung Nr 5 im Haus *****, das der Antragsgegnerin gehört.

Bei Anmietung der Wohnung bestand diese aus zwei Zimmern, einem Kabinett, Küche, Vorraum, WC, Speis, Anrichte, Nebenraum und Badezimmer. Letzteres wies folgende Ausstattung auf:

Entlang der gesamten Wand gegenüber der Badezimmertür stand eine Badewanne auf vier Füßen, die zum Boden hin

nicht verkleidet war. Der Abfluß der Badewanne erfolgte über einen Ablauß im Fußboden. An der von der Tür aus gesehen rechten Querwand war im Anschluß an die Badewanne ein Handwaschbecken montiert. Sowohl die Badewanne als auch das Handwaschbecken waren mit Kalt- und Warmwasser ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgte über einen in der Küche montierten Gasdurchlauferhitzer, der auch die Küche mitversorgte. Die Beheizung des Badezimmers, der Küche, der beiden Zimmer und des Kabinetts erfolgte über eine Zentralheizung; im Badezimmer war an der von der Badezimmertür aus links gelegenen Querwand im Anschluß an die Stehbadewanne ein Heizkörper montiert.

An jener Wand, an der die Badewanne stand, waren von der Oberkante der Badewanne bis zu einer Höhe von 50 bis 60 cm über dieser Oberkante blaue Plastikfliesen in der Größe von jeweils 25 cm x 10 cm an die Wand geklebt, ebenso an der linken Seitenwand, und zwar in der Breite der Badewanne. Die rechte Querwand war über die gesamte Breite ebenfalls mit derartigen Plastikfliesen ausgestattet. Die Fliesen begannen auf Höhe der Oberkante der Badewanne und waren auch hier bis zu einer Höhe von 50 bis 60 cm über der Oberkante der Badewanne an der Wand aufgeklebt. Auf diese Weise erstreckte sich die Plastikverfliesung auch über jenen Bereich des Handwaschbeckens. Die restlichen Teile der Wände sowie die Decke waren mit einer nicht wasserabweisenden Malerei versehen. Es handelte sich hiebei weder um Dispersion noch um Ölfarbe. Am Fußboden war ein Terrazzoboden mit Hohlkehle verlegt.

Schon bei Anmietung der Wohnung durch den Antragsteller lösten sich die Fliesen im Bereich der Badewanne teilweise bereits ab bzw warfen Wellen.

Entlüftet wurde das Badezimmer über eine Öffnung in einer Wand des Badezimmers, die mit einem Gitter verschlossen war. Hinter dieser Öffnung befand sich ein Entlüftungsschacht, über den sämtliche Badezimmer der auf dieser Stiege etablierten Wohnungen ent- bzw belüftet wurden.

Die im Badezimmer verlegten Plastikfliesen, der Gasdurchlauferhitzer in der Küche sowie die Badewanne samt Armaturen waren von der Vermieterin des Antragstellers zu einem nicht näher feststellbaren Zeitpunkt während der Dauer ihres Mietverhältnisses (vom 1.11.1968 bis 31.3.1972) auf eigene Kosten errichtet worden, da ihr die gegenständliche Wohnung von der Antragsgegnerin bei Mietbeginn lediglich mit den dafür erforderlichen baugebundenen Installationen übergeben worden war.

Bei Mietbeginn bezahlte der Antragsteller seiner Vermieterin eine Ablöse von insgesamt S 16.000,-- unter anderem für die eben beschriebenen Investitionen. Die Antragsgegnerin hatte an die Vermieterin für deren Investitionen keinerlei Ablösezahlungen geleistet.

Als Hauptmietzins wurde für die Wohnung monatlich ein Betrag von S 5,50 pro m², unter Berücksichtigung der Nutzfläche der Wohnung sohin insgesamt S 377,30 zuzüglich Betriebskosten und gesetzlicher USt vereinbart. Zu einem nicht näher feststellbaren Zeitpunkt vor dem 1.10.1996 übermittelte die Antragsgegnerin dem Antragsteller ein Schreiben vom 12.9.1995 mit nachstehendem Inhalt:

"Zur Finanzierung von in absehbarer Zeit notwendig werdender Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in dem nachstehend bezeichneten Objekt ***** ist von Ihnen als Hauptmieter der Wohnung ab 1.11.1995 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 45 MRG zu entrichten, der sich wie folgt errechnet." Zur Finanzierung von in absehbarer Zeit notwendig werdender Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in dem nachstehend bezeichneten Objekt ***** ist von Ihnen als Hauptmieter der Wohnung ab 1.11.1995 ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß Paragraph 45, MRG zu entrichten, der sich wie folgt errechnet:

Nutzfläche des Mietobjektes: 68,6 m²

Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses: A

Der gemäß § 45 Abs 1 MRG idF des 3. WÄG für diese Kategorie zugrundelegende Betrag sind S 1.495,50Der gemäß Paragraph 45, Absatz eins, MRG in der Fassung des 3. WÄG für diese Kategorie zugrundelegende Betrag sind S 1.495,50.

Der bisher von Ihnen bezahlte Hauptmietzins beträgt S 377,30.

Dies ergibt eine Differenz von S 1.118,20, die nunmehr monatlich neben dem Hauptmietzins als Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu bezahlen ist.

Gemäß § 45 Abs 2 MRG verpflichtet sich die Republik Österreich, diesen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zur

Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbaren Mietzinsreserven nicht gedeckt sind, zu verwenden."Gemäß Paragraph 45, Absatz 2, MRG verpflichtet sich die Republik Österreich, diesen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zur Finanzierung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbaren Mietzinsreserven nicht gedeckt sind, zu verwenden."

Beginnend mit der Mietzinsperiode 11/95 wurde dem Antragsteller seitens der Antragsgegnerin der Hauptmietzins entsprechend diesem Schreiben zur Vorschreibung gebracht.

Mit dem am 21.2.1996 bei der Zentralen Schllichtungsstelle, MA 50, zu do. Zahl 2/96/588 eingebrachten Antrag begehrte der Antragsteller die Überprüfung der Zulässigkeit des vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie die Feststellung allfälliger Überschreitungsbeträge (die Schaffung eines Rückzahlungstitels nach § 37 Abs 4 MRG wurde ausdrücklich nicht begehrt). Er brachte dazu im wesentlichen vor, die Wohnung habe bei Abschluß des gegenständlichen Mietvertrages im Hinblick auf den Zustand des Badezimmers nicht der Ausstattungskategorie A entsprochen, sondern sei - mit entsprechenden Auswirkungen auf die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags - in die Kategorie C einzustufen. Die von der Vermieterin auf eigene Kosten angeschafften und selbst aufgeklebten Plastikfliesen hätten - nicht fugendicht und ablösend - keinen Schutz gegen Durchnässung der Wände geboten. Die Antragsgegnerin hält hingegen die Anforderungen an eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit und damit die Ausstattungskategorie A für erfüllt. Mit dem am 21.2.1996 bei der Zentralen Schllichtungsstelle, MA 50, zu do. Zahl 2/96/588 eingebrachten Antrag begehrte der Antragsteller die Überprüfung der Zulässigkeit des vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages sowie die Feststellung allfälliger Überschreitungsbeträge (die Schaffung eines Rückzahlungstitels nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG wurde ausdrücklich nicht begehrt). Er brachte dazu im wesentlichen vor, die Wohnung habe bei Abschluß des gegenständlichen Mietvertrages im Hinblick auf den Zustand des Badezimmers nicht der Ausstattungskategorie A entsprochen, sondern sei - mit entsprechenden Auswirkungen auf die Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags - in die Kategorie C einzustufen. Die von der Vermieterin auf eigene Kosten angeschafften und selbst aufgeklebten Plastikfliesen hätten - nicht fugendicht und ablösend - keinen Schutz gegen Durchnässung der Wände geboten. Die Antragsgegnerin hält hingegen die Anforderungen an eine dem zeitgemäßen Standard entsprechende Badegelegenheit und damit die Ausstattungskategorie A für erfüllt.

Die Zentrale Schllichtungsstelle entschied iSd Rechtsstandpunktes des Antragstellers (ohne einen Rückforderungstitel für die Überschreitungsbeträge zu schaffen), worauf die Antragsgegnerin das Gericht anrief.

Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin durch Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages von monatlich S 1.118,20 in der Zeit vom 1.11.1995 bis zum 29.2.1996 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um jeweils S 818,36 überschritten habe. Es erachtete rechtlich, bei Prüfung der zulässigen Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach § 45 MRG sei als Vorfrage die Kategorie der Wohnung zu beurteilen. Maßgeblich hiefür sei auch dann der Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung, wenn der Mieter dem früheren Mieter eine von diesem hergestellte kategoriebestimmende Ausstattung ersetzt habe. Beim zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit handle es sich um jenes Qualitätsniveau, das dem Begriff der "normalen Ausstattung" einer Wohnung gemäß § 2 Abs 1 Z 2 und 8 WFG gerecht werde. Nach der für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (April 1972) maßgeblichen Verordnung der Wiener Landesregierung vom 5.3.1968, (richtig) LGBI 1968/7, mit der ua die "normale Ausstattung" geförderter Baulichkeiten festgelegt wurde, seien Baderäume mit einem Brausebad oder mit einer Badewanne mit Schlauchbrause, Waschtisch mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasserversorgung, einer Vorsorge für Raumheizung, mit Fußböden aus Kunststoff-, Linol- oder Steinbelag und mit einer dauerhaften Wandverkleidung oder mit Wandbelägen auszustatten gewesen. Im Bereich oberhalb der Badewanne in einer Breite von rund 50 bis 60 cm angebrachte (sich teilweise lösende) Plastikfliesen mit angrenzender nicht wasserabweisender Malerei entsprächen nicht dem zeitgemäßen Standard. Die Wohnung sei daher gemäß § 15a Abs 2 MRG, ohne daß es einer Bemängelung bedurft habe, in die Kategorie C einzuordnen. Unter Berücksichtigung der Nutzfläche von 68,6 m² ergebe sich die festgestellte Überschreitung des nach § 45 Abs 1 MRG zulässigen Zinsausmaßes. Ein Exekutionstitel nach § 37 Abs 4 MRG sei nicht begehrt worden und daher auch nicht amtswegig zu schaffen. Das Erstgericht stellte fest, daß die Antragsgegnerin durch Vorschreibung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages von monatlich S 1.118,20 in der Zeit vom 1.11.1995 bis zum 29.2.1996 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um jeweils S 818,36 überschritten habe. Es erachtete rechtlich, bei Prüfung der zulässigen Höhe des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages nach Paragraph 45, MRG sei als Vorfrage die Kategorie der Wohnung zu beurteilen. Maßgeblich hiefür sei auch dann der Zeitpunkt der

Übergabe der Wohnung, wenn der Mieter dem früheren Mieter eine von diesem hergestellte kategoriebestimmende Ausstattung ersetzt habe. Beim zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit handle es sich um jenes Qualitätsniveau, das dem Begriff der "normalen Ausstattung" einer Wohnung gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 2 und 8 WFG gerecht werde. Nach der für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (April 1972) maßgeblichen Verordnung der Wiener Landesregierung vom 5.3.1968, (richtig) LGBI 1968/7, mit der ua die "normale Ausstattung" geförderter Baulichkeiten festgelegt wurde, seien Baderäume mit einem Brausebad oder mit einer Badewanne mit Schlauchbrause, Waschtisch mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasserversorgung, einer Vorsorge für Raumheizung, mit Fußböden aus Kunststoff-, Linol- oder Steinbelag und mit einer dauerhaften Wandverkleidung oder mit Wandbelägen auszustatten gewesen. Im Bereich oberhalb der Badewanne in einer Breite von rund 50 bis 60 cm angebrachte (sich teilweise lösende) Plastikfliesen mit angrenzender nicht wasserabweisender Malerei entsprächen nicht dem zeitgemäßen Standard. Die Wohnung sei daher gemäß Paragraph 15 a, Absatz 2, MRG, ohne daß es einer Bemängelung bedurft habe, in die Kategorie C einzuordnen. Unter Berücksichtigung der Nutzfläche von 68,6 m² ergebe sich die festgestellte Überschreitung des nach Paragraph 45, Absatz eins, MRG zulässigen Zinsausmaßes. Ein Exekutionstitel nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG sei nicht begehrt worden und daher auch nicht amtswegig zu schaffen.

Das von beiden Parteien angerufene Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es führte zu den hier noch relevanten Argumenten der Antragsgegnerin folgendes aus:

Richtig sei, daß die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen für die eindeutige Beurteilung des zeitgemäßen Standards der Badegelegenheit iSd § 15a Abs 1 Z 1 und 2 MRG nicht ausreichen. Bei Beantwortung der Frage, was unter dem zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit zu verstehen ist, seien sowohl die im maßgebenden Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien als auch die in diesem Zeitpunkt herrschenden Verkehrsauffassungen zu berücksichtigen (MietSlg 36.321, 36.326, 40.340/28, 40.341 f, 43.204, 45.281 ua). Das WFG 1968 habe auf normal ausgestattete Wohnungen abgestellt, wobei diese Normalausstattung im Verordnungsweg (für Wien: LGBI 1968/7) näher umschrieben worden sei. Danach seien Baderäume mit einem Brausebad oder mit einer Wanne mit Schlauchbrause, einem Waschtisch mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasserversorgung, einer Vorsorge für die Raumheizung, mit Fußböden aus Kunststoff-, Linol- oder Steinbelag und mit einer dauerhaften Wandverkleidung oder mit Wandbelägen auszustatten gewesen. Den Feststellungen könne nicht entnommen werden, ob und allenfalls über welche Schlauchbrause die Badewanne verfügte, welche Entfernung sie von der Wand, neben der sie aufgestellt war, hatte, und ob sie ihrer Bauart nach überhaupt zur freistehenden Verwendung bestimmt war (MietSlg 36.326, 37.324). Weiters fehlten Feststellungen darüber, ob es sich bei den an der Wand angebrachten Kunststofffliesen um einen dauerhaften wasserundurchlässigen Belag oder um bloß in der Art eines Musters angebrachte Zierornamente handelte, die für einen Feuchtigkeitsschutz letztlich bedeutungslos blieben. Aus der Höhe der Verfliesung allein könne, weil weder die Art der Brausevorrichtung noch die Entfernung der freistehenden Wanne zur Wand ersichtlich sei, kein verlässlicher Rückschluß auf die für eine Badegelegenheit entscheidende Feuchtigkeitsisolierung (MietSlg 46.268 mwN) und daher den - von einer Bemängelungspflicht nicht umfaßten (MietSlg 41.269, 43.204, 45.282 ua) - zeitgemäßen Standard der Badegelegenheit gezogen werden. Dieser sei für den Ausgang des Verfahrens allerdings nicht von Bedeutung, sodaß sich ein Eingehen auf die (ausschließlich) zu diesem Punkt erhobene Tatsachenrüge der Antragsgegnerin erübrige. Richtig sei, daß die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen für die eindeutige Beurteilung des zeitgemäßen Standards der Badegelegenheit iSd Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer eins und 2 MRG nicht ausreichen. Bei Beantwortung der Frage, was unter dem zeitgemäßen Standard einer Badegelegenheit zu verstehen ist, seien sowohl die im maßgebenden Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages geltenden Bauvorschriften und Förderungsrichtlinien als auch die in diesem Zeitpunkt herrschenden Verkehrsauffassungen zu berücksichtigen (MietSlg 36.321, 36.326, 40.340/28, 40.341 f, 43.204, 45.281 ua). Das WFG 1968 habe auf normal ausgestattete Wohnungen abgestellt, wobei diese Normalausstattung im Verordnungsweg (für Wien: LGBI 1968/7) näher umschrieben worden sei. Danach seien Baderäume mit einem Brausebad oder mit einer Wanne mit Schlauchbrause, einem Waschtisch mit Mischbatterie für Kalt- und Warmwasserversorgung, einer Vorsorge für die Raumheizung, mit Fußböden aus Kunststoff-, Linol- oder Steinbelag und mit einer dauerhaften Wandverkleidung oder mit Wandbelägen auszustatten gewesen. Den Feststellungen könne nicht entnommen werden, ob und allenfalls über welche Schlauchbrause die Badewanne verfügte, welche Entfernung sie von der Wand, neben der sie aufgestellt war, hatte, und ob sie ihrer Bauart nach überhaupt zur freistehenden Verwendung bestimmt war (MietSlg 36.326, 37.324). Weiters fehlten Feststellungen darüber, ob es sich bei den an der Wand angebrachten Kunststofffliesen um einen dauerhaften

wasserundurchlässigen Belag oder um bloß in der Art eines Musters angebrachte Zierornamente handelte, die für einen Feuchtigkeitsschutz letztlich bedeutungslos blieben. Aus der Höhe der Verfliesung allein könne, weil weder die Art der Brausevorrichtung noch die Entfernung der freistehenden Wanne zur Wand ersichtlich sei, kein verlässlicher Rückschuß auf die für eine Badegelegenheit entscheidende Feuchtigkeitsisolierung (MietSlg 46.268 mwN) und daher den - von einer Bemängelungspflicht nicht umfaßten (MietSlg 41.269, 43.204, 45.282 ua) - zeitgemäßen Standard der Badegelegenheit gezogen werden. Dieser sei für den Ausgang des Verfahrens allerdings nicht von Bedeutung, sodaß sich ein Eingehen auf die (ausschließlich) zu diesem Punkt erhobene Tatsachenrüge der Antragsgegnerin erübrige.

Der nach den Bestimmungen des § 45 Abs 1 MRG zulässig forderbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag basiere auf den Kategoriemarken, die fiktiv nach der für den Zeitpunkt der Anmietung geltenden Urkategorie zu bestimmen seien (MietSlg 36.559, WoBl 1992/51; Würth in Rummel2, Rz 3a zu § 45 MRG mwN). Soweit ausgesprochen wurde, daß es dabei (von einer vom Vermieter vereinbarungsgemäß herzustellenden und innerhalb angemessener Frist tatsächlich geschaffenen Zustandsverbesserung abgesehen) ausschließlich auf den Ausstattungszustand bei der Anmietung, unabhängig von einer Ablöse der von einem ehemaligen Mieter geschaffenen Kategoriemarken durch den Nachmieter, ankomme (MietSlg 37.575 ff, 43.209, WoBl 1991/14), sei dem eine fiktive Anwendung der bis zum Inkrafttreten des 2. WÄG am 1.3.1991 geltenden Rechtslage (§ 16 Abs 3 erster Satz MRG idF vor dem 3. WÄG) auf Zeiträume im Geltungsbereich des MG (vor Inkrafttreten des MRG) zugrundegelegen (MietSlg 37.334). Für eine Berücksichtigung zwischen 1.1.1982 und 28.2.1991 in Geltung gestandener Vorschriften bei einer im September 1995 erfolgten erstmaligen Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gemäß § 45 Abs 2 MRG idgF betreffend ein seit 1.4.1972 bestehendes Hauptmietverhältnis fehle hingegen jede gesetzliche Grundlage (vgl grundsätzlich etwa zur Befristung nach § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG: OGH, 24.9.1996, 7 Ob 2075/96i). Art II Abschnitt II Z 1 des 3. WÄG bietet vielmehr die im Jahr 1995 geltende Rechtslage als Beurteilungsmaßstab der fiktiven "Urkategorie" im Jahr 1972 an. Der nach den Bestimmungen des Paragraph 45, Absatz eins, MRG zulässig forderbare Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag basiere auf den Kategoriemarken, die fiktiv nach der für den Zeitpunkt der Anmietung geltenden Urkategorie zu bestimmen seien (MietSlg 36.559, WoBl 1992/51; Würth in Rummel2, Rz 3a zu Paragraph 45, MRG mwN). Soweit ausgesprochen wurde, daß es dabei (von einer vom Vermieter vereinbarungsgemäß herzustellenden und innerhalb angemessener Frist tatsächlich geschaffenen Zustandsverbesserung abgesehen) ausschließlich auf den Ausstattungszustand bei der Anmietung, unabhängig von einer Ablöse der von einem ehemaligen Mieter geschaffenen Kategoriemarken durch den Nachmieter, ankomme (MietSlg 37.575 ff, 43.209, WoBl 1991/14), sei dem eine fiktive Anwendung der bis zum Inkrafttreten des 2. WÄG am 1.3.1991 geltenden Rechtslage (Paragraph 16, Absatz 3, erster Satz MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG) auf Zeiträume im Geltungsbereich des MG (vor Inkrafttreten des MRG) zugrundegelegen (MietSlg 37.334). Für eine Berücksichtigung zwischen 1.1.1982 und 28.2.1991 in Geltung gestandener Vorschriften bei einer im September 1995 erfolgten erstmaligen Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen gemäß Paragraph 45, Absatz 2, MRG idgF betreffend ein seit 1.4.1972 bestehendes Hauptmietverhältnis fehle hingegen jede gesetzliche Grundlage vergleiche grundsätzlich etwa zur Befristung nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG: OGH, 24.9.1996, 7 Ob 2075/96i). Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer eins, des 3. WÄG bietet vielmehr die im Jahr 1995 geltende Rechtslage als Beurteilungsmaßstab der fiktiven "Urkategorie" im Jahr 1972 an.

Danach bilde § 15a Abs 2 erster Satz MRG hiefür nur dann die alleinige gesetzliche Grundlage, wenn nicht der spätere Mieter (= Antragsteller) dem früheren Mieter iSd § 10 Abs 6 MRG Aufwendungen ersetze (vgl Würth/Zingher, WohnR 91 Anm 16 zu § 10 MRG und Anm 2 zu § 16 MRG; Würth in Rummel2, Rz 9-11 zu § 10 MRG). Befriedige der neue Mieter hingegen den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so sei die dadurch abgegoltene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses nach dem ersten Satz des § 10 Abs 6 MRG als nicht getätigten zu behandeln. Dadurch solle eine Doppelbelastung des Neumieters (zunächst Ablöse, danach höherer Mietzins oder ihm nach § 45 Abs 4 MRG gleichgestellte Leistungen) vermieden werden (vgl Würth in Rummel2, Rz 11 zu § 10 MRG). Danach bilde Paragraph 15 a, Absatz 2, erster Satz MRG hiefür nur dann die alleinige gesetzliche Grundlage, wenn nicht der spätere Mieter (= Antragsteller) dem früheren Mieter iSd Paragraph 10, Absatz 6, MRG Aufwendungen ersetze vergleiche Würth/Zingher, WohnR 91 Anmerkung 16 zu Paragraph 10, MRG und Anmerkung 2 zu Paragraph 16, MRG; Würth in Rummel2, Rz 9-11 zu Paragraph 10, MRG). Befriedige der neue Mieter hingegen den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters, so sei die dadurch abgegoltene Aufwendung bei der Bestimmung der Höhe des zulässigen Hauptmietzinses nach dem ersten Satz des Paragraph 10, Absatz 6, MRG als nicht getätigten zu behandeln.

Dadurch solle eine Doppelbelastung des Neumieters (zunächst Ablöse, danach höherer Mietzins oder ihm nach Paragraph 45, Absatz 4, MRG gleichgestellte Leistungen) vermieden werden vergleiche Würth in Rummel2, Rz 11 zu Paragraph 10, MRG).

Dem Fehlen einer § 10 Abs 3 Z 1 MRG entsprechenden Anspruchsgrundlage gegenüber dem Vermieter für die Errichtung einer Badegelegenheit (in § 17 Abs 3 MG) und der für die Anwendbarkeit des § 10 Abs 6 MRG nach Art V Abs 3 Z 1 des 2. WÄG gebotenen Fälligkeit des Anspruchs nach dem 1.3.1991 (WoBl 1992/9) komme keine Bedeutung zu. § 45 Abs 1 MRG ordne nämlich die Berücksichtigung von Kategoriemarkmalen - hier für den Zeitpunkt 1.4.1972 - an, die der damaligen Rechtslage des MG völlig fremd gewesen seien. Dem Fehlen einer Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG entsprechenden Anspruchsgrundlage gegenüber dem Vermieter für die Errichtung einer Badegelegenheit (in Paragraph 17, Absatz 3, MG) und der für die Anwendbarkeit des Paragraph 10, Absatz 6, MRG nach Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer eins, des 2. WÄG gebotenen Fälligkeit des Anspruchs nach dem 1.3.1991 (WoBl 1992/9) komme keine Bedeutung zu. Paragraph 45, Absatz eins, MRG ordne nämlich die Berücksichtigung von Kategoriemarkmalen - hier für den Zeitpunkt 1.4.1972 - an, die der damaligen Rechtslage des MG völlig fremd gewesen seien.

Die für die Kategorieeinstufig einer Wohnung maßgebende Beurteilung sei damit seit dem 1.3.1991 auch unter Bedachtnahme auf § 10 Abs 6 MRG, also unter Vernachlässigung abgegolter Aufwendungen, vorzunehmen (Würth in Rummel2, Rz 10 zu § 10 MRG und Rz 17 zu § 16 MRG). Da § 45 Abs 1 MRG generell auf die "Ausstattungskategorie" verweise, ohne nach den für diesen Begriffsinhalt maßgebenden gesetzlichen Grundlagen zu differenzieren, seien nach der geltenden Rechtslage § 10 Abs 6 und § 15a MRG gleichermaßen zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber habe mit der Erlassung des § 45 MRG im Interesse der Erhaltung und Verbesserung des Althausbestandes die Wirkung einer allgemeinen Nachziehung der gesetzlichen Altmietzinse erreichen wollen (MietSlg 39.584, 41.433/10, 42.407/30; Würth in Korinek/Krejci, Handbuch zum MRG, 367; Würth in Rummel2, Rz 2 zu § 45 MRG; Würth/Zingher, WohnR 94, Anm 1 zu § 45 MRG). Eine Differenzierung hinsichtlich der Kategoriemarkmale nach § 15a Abs 1 MRG (Urkategorie) einerseits und dem für den zulässigen Hauptmietzins maßgebenden Zustand der Wohnung nach dem ersten Satz des § 10 Abs 6 MRG andererseits verbiete sich infolge des identen Regelungsinhalts. Die Anwendung der genannten, für den Hauptmietzins geltenden Bestimmungen auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sei in § 45 Abs 4 MRG ausdrücklich normiert. Die für die Kategorieeinstufig einer Wohnung maßgebende Beurteilung sei damit seit dem 1.3.1991 auch unter Bedachtnahme auf Paragraph 10, Absatz 6, MRG, also unter Vernachlässigung abgegolter Aufwendungen, vorzunehmen (Würth in Rummel2, Rz 10 zu Paragraph 10, MRG und Rz 17 zu Paragraph 16, MRG). Da Paragraph 45, Absatz eins, MRG generell auf die "Ausstattungskategorie" verweise, ohne nach den für diesen Begriffsinhalt maßgebenden gesetzlichen Grundlagen zu differenzieren, seien nach der geltenden Rechtslage Paragraph 10, Absatz 6 und Paragraph 15 a, MRG gleichermaßen zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber habe mit der Erlassung des Paragraph 45, MRG im Interesse der Erhaltung und Verbesserung des Althausbestandes die Wirkung einer allgemeinen Nachziehung der gesetzlichen Altmietzinse erreichen wollen (MietSlg 39.584, 41.433/10, 42.407/30; Würth in Korinek/Krejci, Handbuch zum MRG, 367; Würth in Rummel2, Rz 2 zu Paragraph 45, MRG; Würth/Zingher, WohnR 94, Anmerkung 1 zu Paragraph 45, MRG). Eine Differenzierung hinsichtlich der Kategoriemarkmale nach Paragraph 15 a, Absatz eins, MRG (Urkategorie) einerseits und dem für den zulässigen Hauptmietzins maßgebenden Zustand der Wohnung nach dem ersten Satz des Paragraph 10, Absatz 6, MRG andererseits verbiete sich infolge des identen Regelungsinhalts. Die Anwendung der genannten, für den Hauptmietzins geltenden Bestimmungen auf Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sei in Paragraph 45, Absatz 4, MRG ausdrücklich normiert.

Die Antragsgegnerin hätte im Jahr 1972 - infolge der Anzeige von Investitionen durch die Vormieterin vom 8.3.1972 (./1) - konkret die Möglichkeit zur Abgeltung von Aufwendungen dieser Vormieterin iSd nunmehrigen § 10 Abs 6 MRG gehabt. Der Frage einer im März 1972 bereits erfolgten "Amortisierung" von Investitionen der Vormieterin iSd § 10 Abs 1 MRG (vgl dazu etwa OGH, 26.11.1996, 5 Ob 2376/96i) brauche hier nicht nachgegangen zu werden. Infolge der Anmietung im November 1968 wären nämlich zu keinem Zeitpunkt des früheren Bestandverhältnisses getätigte Aufwendungen nach der genannten Gesetzesstelle bereits im März 1972 zur Gänze abgeschrieben gewesen. Ebenso wäre dem Antragsteller hypothetisch die Möglichkeit zur "Mängelanzeige" iSd nunmehr geltenden § 15a Abs 1 Z 4 MRG zur Verfügung gestanden. Das Fehlen von den §§ 10 Abs 3 Z 1, 10 Abs 6 oder § 15a Abs 1 MRG ähnlichen Rechtsinstituten im Geltungsbereich des MG spiele wegen der bloß fiktiven Beurteilung der Urkategorie nach nunmehrigem Recht keine Rolle (MietSlg 36.559; WoBl 1992/51, 1994/27 ua). Die Antragsgegnerin hätte im Jahr 1972 - infolge der Anzeige von Investitionen durch die Vormieterin vom 8.3.1972 (./1) - konkret die Möglichkeit zur Abgeltung

von Aufwendungen dieser Vermieterin iSd nunmehrigen Paragraph 10, Absatz 6, MRG gehabt. Der Frage einer im März 1972 bereits erfolgten "Amortisierung" von Investitionen der Vermieterin iSd Paragraph 10, Absatz eins, MRG vergleiche dazu etwa OGH, 26.11.1996, 5 Ob 2376/96i) brauche hier nicht nachgegangen zu werden. Infolge der Anmietung im November 1968 wären nämlich zu keinem Zeitpunkt des früheren Bestandverhältnisses getätigte Aufwendungen nach der genannten Gesetzesstelle bereits im März 1972 zur Gänze abgeschrieben gewesen. Ebenso wäre dem Antragsteller hypothetisch die Möglichkeit zur "Mängelanzeige" iSd nunmehr geltenden Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer 4, MRG zur Verfügung gestanden. Das Fehlen von den Paragraphen 10, Absatz 3, Ziffer eins,, 10 Absatz 6, oder Paragraph 15 a, Absatz eins, MRG ähnlichen Rechtsinstituten im Geltungsbereich des MG spiele wegen der bloß fiktiven Beurteilung der Urkategorie nach nunmehrigem Recht keine Rolle (MietSlg 36.559; WoBl 1992/51, 1994/27 ua).

Im Fall einer § 10 Abs 3 Z 1 MRG entsprechenden vollständigen Schaffung einer zeitgemäßen Badegelegenheit durch die Vermieterin - vor der durch sie erfolgten Aufstellung einer Badewanne, dem Einbau der Armaturen und eines Durchlauferhitzers sowie der Anbringung von Kunststofffliesen könnte von einer solchen keinesfalls gesprochen werden - hätte somit die Ablösezahlung des Antragstellers an seine Vermieterin nach dem ersten Satz des § 10 Abs 6 MRG dazu geführt, daß die Badegelegenheit bei der Kategorieeinstufung unberücksichtigt zu bleiben hat. Das führe nach dem letzten Satz des § 15a Abs 2 iVm § 15a Abs 1 Z 3 MRG zur Einstufung in die Ausstattungskategorie C, womit sich die Entscheidung des Erstgerichtes im Ergebnis als richtig herausstelle. Im Fall einer Paragraph 10, Absatz 3, Ziffer eins, MRG entsprechenden vollständigen Schaffung einer zeitgemäßen Badegelegenheit durch die Vermieterin - vor der durch sie erfolgten Aufstellung einer Badewanne, dem Einbau der Armaturen und eines Durchlauferhitzers sowie der Anbringung von Kunststofffliesen könnte von einer solchen keinesfalls gesprochen werden - hätte somit die Ablösezahlung des Antragstellers an seine Vermieterin nach dem ersten Satz des Paragraph 10, Absatz 6, MRG dazu geführt, daß die Badegelegenheit bei der Kategorieeinstufung unberücksichtigt zu bleiben hat. Das führe nach dem letzten Satz des Paragraph 15 a, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer 3, MRG zur Einstufung in die Ausstattungskategorie C, womit sich die Entscheidung des Erstgerichtes im Ergebnis als richtig herausstelle.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß zu der in § 45 Abs 1 MRG gebotenen Beurteilung der Ausstattungskategorie einer Wohnung bei erstmaliger Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Inkrafttreten des ersten Satzes des § 10 Abs 6 MRG Judikatur des Obersten Gerichtshofes, soweit ersichtlich, bislang fehle. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß zu der in Paragraph 45, Absatz eins, MRG gebotenen Beurteilung der Ausstattungskategorie einer Wohnung bei erstmaliger Vorschreibung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen nach Inkrafttreten des ersten Satzes des Paragraph 10, Absatz 6, MRG Judikatur des Obersten Gerichtshofes, soweit ersichtlich, bislang fehle.

Rechtliche Beurteilung

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin im wesentlichen geltend, daß die durch das 2. WÄG geschaffene Bestimmung des § 10 Abs 6 MRG, wonach vom Mieter abgelöste Investitionen des Vermieters zu keiner Erhöhung der Ausstattungskategorie führen können, im konkreten Fall nicht anwendbar sei. Abgesehen davon, daß § 45 Abs 2 MRG keine Verweisung auf § 10 Abs 6 MRG enthalte, habe bei Abschluß des gegenständlichen Mietvertrages im Jahr 1972 keine Möglichkeit oder auch nur Veranlassung für den Vermieter bestanden, durch eigene Ersatzleistungen Einfluß auf die Ausstattungskategorie der Wohnung und damit auf die Höhe des zulässigen Mietzinses zu nehmen. Es sei auch nicht gerechtfertigt, ein im Jahr 1972 abgeschlossenes und damit einer freien Mietzinsvereinbarung (selbst der Überwälzung von Instandsetzungskosten auf den Mieter) zugängliches Mietverhältnis einem im Geltungsbereich des MRG (mit Bindung an den Kategoriemietzins) zustandegekommenen Mietverhältnis gleichzustellen. Vergleichbar mit dem gegenständlichen Fall sei allein die Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 46 Abs 2 MRG bei einer Mietrechtsabtretung, und da sei vorgesehen, daß der Eintretende die Erhöhung nur durch noch bestehende Ersatzansprüche nach § 10 MRG beeinflussen könne. Solche Ersatzansprüche stünden dem Antragsteller wegen der längst amortisierten Investitionen nicht zu. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht die Antragsgegnerin im wesentlichen geltend, daß die durch das 2. WÄG geschaffene Bestimmung des Paragraph 10, Absatz 6, MRG, wonach vom Mieter abgelöste Investitionen des Vermieters zu keiner Erhöhung der Ausstattungskategorie führen können, im konkreten Fall nicht anwendbar sei. Abgesehen davon, daß Paragraph 45, Absatz 2, MRG keine Verweisung auf Paragraph 10, Absatz 6, MRG enthalte, habe bei Abschluß des gegenständlichen Mietvertrages im Jahr 1972 keine

Möglichkeit oder auch nur Veranlassung für den Vermieter bestanden, durch eigene Ersatzleistungen Einfluß auf die Ausstattungskategorie der Wohnung und damit auf die Höhe des zulässigen Mietzinses zu nehmen. Es sei auch nicht gerechtfertigt, ein im Jahr 1972 abgeschlossenes und damit einer freien Mietzinsvereinbarung (selbst der Überwälzung von Instandsetzungskosten auf den Mieter) zugängliches Mietverhältnis einem im Geltungsbereich des MRG (mit Bindung an den Kategoriemietzins) zustandegekommenen Mietverhältnis gleichzustellen. Vergleichbar mit dem gegenständlichen Fall sei allein die Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 46, Absatz 2, MRG bei einer Mietrechtsabtretung, und da sei vorgesehen, daß der Eintretende die Erhöhung nur durch noch bestehende Ersatzansprüche nach Paragraph 10, MRG beeinflussen könne. Solche Ersatzansprüche stünden dem Antragsteller wegen der längst amortisierten Investitionen nicht zu.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die beiden Sachbeschlüsse der Vorinstanzen aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückzuverweisen; in eventu solle der Sachantrag des Antragstellers abgewiesen werden.

Der Antragsteller hat sich dazu in einer fristgerecht erstatteten Revisionsrekursbeantwortung geäußert und die Bestätigung des angefochtenen Sachbeschlusses beantragt.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig und erweist sich im Sinn seines Aufhebungsantrages auch als berechtigt.

Obwohl die in Art II Abschnitt II des 3. WÄG enthaltenen Übergangsbestimmungen den vordergründigen Eindruck einer vollständigen und abschließenden Regelung erwecken ("Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist ..."), gehört die (ua) zu § 10 MRG ergangene Übergangsregelung des Art V Abs 3 des 2. WÄG weiterhin dem für die Lösung intertemporärer Rechtsfrage maßgeblichen Rechtsbestand an (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anm 1 zu § 10 MRG). Demnach gilt für bestehende Vertragsverhältnisse § 10 MRG idF des 2. WÄG (mit hier nicht wesentlichen weiteren Einschränkungen) nur dann, wenn die (in der angeführten Gesetzesstelle geregelten) Ansprüche nach dem 1. März 1991 fällig werden (Art V Abs 3 Z 1 des 2. WÄG). Voraussetzung für die Anwendung des vom Gesetzgeber des 2. WÄG neu geschaffenen Rechts über den Ersatz von Aufwendungen für eine Wohnung ist also ein Ersatzanspruch des Wohnungsmieters, der erst nach dem 1. März 1991 gerichtlich geltend gemacht werden kann (vgl WoBl 1992, 14/9 mit Anm von Hanel; MietSlg 43.364 ua). Ein vor diesem Zeitpunkt fällig gewordener Ersatzanspruch führt zur Anwendung des § 10 MRG in der vor dem 2. WÄG bestehenden Fassung (Art V Abs 3 Z 2 des 2. WÄG). Obwohl die in Art römisch II Abschnitt römisch II des 3. WÄG enthaltenen Übergangsbestimmungen den vordergründigen Eindruck einer vollständigen und abschließenden Regelung erwecken ("Insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist ..."), gehört die (ua) zu Paragraph 10, MRG ergangene Übergangsregelung des Art römisch fünf Absatz 3, des 2. WÄG weiterhin dem für die Lösung intertemporärer Rechtsfrage maßgeblichen Rechtsbestand an vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 94, Anmerkung 1 zu Paragraph 10, MRG). Demnach gilt für bestehende Vertragsverhältnisse Paragraph 10, MRG in der Fassung des 2. WÄG (mit hier nicht wesentlichen weiteren Einschränkungen) nur dann, wenn die (in der angeführten Gesetzesstelle geregelten) Ansprüche nach dem 1. März 1991 fällig werden (Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer eins, des 2. WÄG). Voraussetzung für die Anwendung des vom Gesetzgeber des 2. WÄG neu geschaffenen Rechts über den Ersatz von Aufwendungen für eine Wohnung ist also ein Ersatzanspruch des Wohnungsmieters, der erst nach dem 1. März 1991 gerichtlich geltend gemacht werden kann vergleiche WoBl 1992, 14/9 mit Anmerkung von Hanel; MietSlg 43.364 ua). Ein vor diesem Zeitpunkt fällig gewordener Ersatzanspruch führt zur Anwendung des Paragraph 10, MRG in der vor dem 2. WÄG bestehenden Fassung (Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer 2, des 2. WÄG).

Das Rekursgericht hat die Weitergeltung des Art V Abs 3 des 2. WÄG wohl erkannt, dieser Regelung aber keine Bedeutung für die Lösung des gegenständlichen Rechtsproblems zugebilligt, weil § 45 Abs 1 MRG ohnehin auf einer Fiktion, nämlich der Übertragung des Rechtsbegriffs der "Urkategorie" einer Wohnung in das Recht vor dem 1.1.1982, beruhe. Beurteilungsmaßstab für die Auslegung dieses Rechtsbegriffs im Jahr 1995 könne daher nur die durch das 3. WÄG geschaffene Rechtslage sein. Das Rekursgericht hat die Weitergeltung des Art römisch fünf Absatz 3, des 2. WÄG wohl erkannt, dieser Regelung aber keine Bedeutung für die Lösung des gegenständlichen Rechtsproblems zugebilligt, weil Paragraph 45, Absatz eins, MRG ohnehin auf einer Fiktion, nämlich der Übertragung des Rechtsbegriffs der "Urkategorie" einer Wohnung in das Recht vor dem 1.1.1982, beruhe. Beurteilungsmaßstab für die Auslegung dieses Rechtsbegriffs im Jahr 1995 könne daher nur die durch das 3. WÄG geschaffene Rechtslage sein.

Diese Rechtslage - konkret die in § 10 Abs 6 MRG enthaltene Regelung, wonach die von einem Mieter seinem

Vormieter abgelösten Investitionen bei der Kategorieeinstufung einer Wohnung außer Betracht zu bleiben haben - besteht seit dem 2. WÄG, weil die durch das 3. WÄG vorgenommenen Änderungen nur eine Klarstellung iS der überwiegenden Lehre bewirken sollten (Würth/Zingher aaO, Anm 2 zu § 10 MRG). Ob sich ein vor dem 1.3.1991 fällig gewordener und vom Nachmieter eingelöster Ersatzanspruch des Mieters auf die Kategorieeinstufung der betreffenden Wohnung auswirkt, ist daher nach wie vor an Hand der in Art V Abs 3 des 2. WÄG enthaltenen Übergangsbestimmungen zu lösen. Dieses Übergangsrecht behandelt nicht nur die verfahrensrechtliche Problematik, die mit der Überweisung von Ersatzansprüchen nach § 10 MRG in das außerstreitige Mietrechtsverfahren zusammenhängen (§ 37 Abs 1 Z 6 MRG idF des Art II Z 15 des 2. WÄG), sondern auch alle durch den neuen § 10 MRG herbeigeführten inhaltlichen Änderungen bestehender Vertragsverhältnisse, gibt also Aufschluß darüber, in welchen Fällen altes und in welchen neues materielles Recht, konkret § 10 MRG idF vor oder nach dem 2. WÄG, anzuwenden ist (vgl Hanel, Aufwandersatz gemäß § 10 MRG - Übergangsregelung im 2. WÄG, WoBl 1991, 98 ff; derselbe in der Anmerkung zu WoBl 1992, 14/9). Wenn daher § 10 Abs 6 MRG in der seit dem 2. WÄG geltenden Fassung die Beibehaltung der ursprünglichen Ausstattungskategorie für den Fall anordnet, daß der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters (für kategoriebestimmende Investitionen) befriedigt, ist dies im Zusammenhang mit Art V Abs 3 Z 1 und 2 des 2. WÄG auf nach dem 1.3.1991 fällig gewordene Ersatzansprüche einzuschränken. Die Einlösung berechtigter und fälliger Ersatzansprüche vor diesem Zeitpunkt ist nach der vor dem 2. WÄG bestehenden Rechtslage zu beurteilen. Jede andere Lösung würde, wie die Rechtsmittelwerberin zutreffend bemerkt, den Vermieter mit Konsequenzen eines vielleicht Jahrzehnte zurückliegenden Verhaltens belasten, die er nach der damaligen Rechtslage unmöglich vorhersehen konnte. Diese Rechtslage - konkret die in Paragraph 10, Absatz 6, MRG enthaltene Regelung, wonach die von einem Mieter seinem Vormieter abgelösten Investitionen bei der Kategorieeinstufung einer Wohnung außer Betracht zu bleiben haben - besteht seit dem 2. WÄG, weil die durch das 3. WÄG vorgenommenen Änderungen nur eine Klarstellung iS der überwiegenden Lehre bewirken sollten (Würth/Zingher aaO, Anmerkung 2 zu Paragraph 10, MRG). Ob sich ein vor dem 1.3.1991 fällig gewordener und vom Nachmieter eingelöster Ersatzanspruch des Mieters auf die Kategorieeinstufung der betreffenden Wohnung auswirkt, ist daher nach wie vor an Hand der in Art römisch fünf Absatz 3, des 2. WÄG enthaltenen Übergangsbestimmungen zu lösen. Dieses Übergangsrecht behandelt nicht nur die verfahrensrechtliche Problematik, die mit der Überweisung von Ersatzansprüchen nach Paragraph 10, MRG in das außerstreitige Mietrechtsverfahren zusammenhängen (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in der Fassung des Art römisch II Ziffer 15, des 2. WÄG), sondern auch alle durch den neuen Paragraph 10, MRG herbeigeführten inhaltlichen Änderungen bestehender Vertragsverhältnisse, gibt also Aufschluß darüber, in welchen Fällen altes und in welchen neues materielles Recht, konkret Paragraph 10, MRG in der Fassung vor oder nach dem 2. WÄG, anzuwenden ist vergleiche Hanel, Aufwandersatz gemäß Paragraph 10, MRG - Übergangsregelung im 2. WÄG, WoBl 1991, 98 ff; derselbe in der Anmerkung zu WoBl 1992, 14/9). Wenn daher Paragraph 10, Absatz 6, MRG in der seit dem 2. WÄG geltenden Fassung die Beibehaltung der ursprünglichen Ausstattungskategorie für den Fall anordnet, daß der neue Mieter den berechtigten Ersatzanspruch des früheren Mieters (für kategoriebestimmende Investitionen) befriedigt, ist dies im Zusammenhang mit Art römisch fünf Absatz 3, Ziffer eins und 2 des 2. WÄG auf nach dem 1.3.1991 fällig gewordene Ersatzansprüche einzuschränken. Die Einlösung berechtigter und fälliger Ersatzansprüche vor diesem Zeitpunkt ist nach der vor dem 2. WÄG bestehenden Rechtslage zu beurteilen. Jede andere Lösung würde, wie die Rechtsmittelwerberin zutreffend bemerkt, den Vermieter mit Konsequenzen eines vielleicht Jahrzehnte zurückliegenden Verhaltens belasten, die er nach der damaligen Rechtslage unmöglich vorhersehen konnte.

Im konkreten Fall ist die Abgeltung der Investitionen des Vormieters durch den Antragsteller bereits im Jahr 1972 erfolgt. Die demnach anzuwendende Rechtslage vor dem 2. WÄG führt, wie schon das Rekursgericht mit Hinweisen auf die einschlägige Judikatur darstellte, dazu, daß sich die für die Bemessung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages maßgebliche Ausstattungskategorie der verfahrensgegenständlichen Wohnung ausschließlich nach ihrem Zustand bei Abschluß des Mietvertrages mit dem Antragsteller im Jahr 1972 zu richten hat (Würth in Rummel2, Rz 3a zu § 45 MRG sowie Rz 17 zu § 16 MRG mwN; vgl denselben, Dreimal Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, WoBl 1994, 1 ff [4]). Dazu sind Fragen offen geblieben, die das Rekursgericht, sollte seine Rechtsmeinung über die Maßgeblichkeit des Zustandes der Wohnung im Jahr 1968 (bei Anmietung durch den Vormieter des Antragstellers) nicht geteilt werden, für klärungsbedürftig hielt, weil noch nicht beurteilt werden kann, ob der vom Antragsteller im Jahr 1972 vorgefundene Zustand des Bades eine Einstufung der Wohnung in die von der Antragsgegnerin in Anspruch genommene Ausstattungskategorie A rechtfertigt. Auf die insoweit zutreffenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes (die für den eingetretenen Eventualfall bereits einen konkreten Auftrag zur Verfahrensergänzung an das Erstgericht enthalten)

kann gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a und § 510 Abs 3 ZPO verwiesen werden. Im konkreten Fall ist die Abgeltung der Investitionen des Vermieters durch den Antragsteller bereits im Jahr 1972 erfolgt. Die demnach anzuwendende Rechtslage vor dem 2. WÄG führt, wie schon das Rekursgericht mit Hinweisen auf die einschlägige Judikatur darstellte, dazu, daß sich die für die Bemessung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages maßgebliche Ausstattungskategorie der verfahrensgegenständlichen Wohnung ausschließlich nach ihrem Zustand bei Abschluß des Mietvertrages mit dem Antragsteller im Jahr 1972 zu richten hat (Würth in Rummel², Rz 3a zu Paragraph 45, MRG sowie Rz 17 zu Paragraph 16, MRG mwN; vergleiche denselben, Dreimal Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, WoBl 1994, 1 ff [4]). Dazu sind Fragen offen geblieben, die das Rekursgericht, sollte seine Rechtsmeinung über die Maßgeblichkeit des Zustandes der Wohnung im Jahr 1968 (bei Anmietung durch den Vermieter des Antragstellers) nicht geteilt werden, für klärungsbedürftig hielt, weil noch nicht beurteilt werden kann, ob der vom Antragsteller im Jahr 1972 vorgefundene Zustand des Bades eine Einstufung der Wohnung in die von der Antragsgegnerin in Anspruch genommene Ausstattungskategorie A rechtfertigt. Auf die insoweit zutreffenden Rechtsausführungen des Rekursgerichtes (die für den eingetretenen Eventualfall bereits einen konkreten Auftrag zur Verfahrensergänzung an das Erstgericht enthalten) kann gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a und Paragraph 510, Absatz 3, ZPO verwiesen werden.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E47940 05AA2117

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00211.97H.0916.000

Dokumentnummer

JJT_19970916_OGH0002_0050OB00211_97H0000_000

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