

tion des Gesetzgebers die Zuerkennung eines Lagezuschlags: LGZ Wien 38 R 335/12 i MietSlg 65.337.

E 161. Durch die in § 2 Abs 3 RichtWG auf die so genannten **Gründerzeitviertel** hinweisende Bestimmung für Wiener Verhältnisse sollte lediglich klargestellt werden, dass eine derartige Lage als durchschnittlich und daher als Merkmal einer Normwohnung zu qualifizieren ist. Daraus lässt sich jedoch noch nicht der Schluss ziehen, dass jegliche Lage außerhalb eines solchen **Viertels bereits überdurchschnittlich** ist. Die Tatsache, dass in dem Viertel auch nach 1917 errichtete Gebäude liegen, rechtfertigt daher noch keinen Lagezuschlag, wobei auch die Relation der Nutzflächen in Neu- und Altbauten bzw der Anzahl der in solchen Gebäuden gelegenen Wohnungen unabhängig von der Einordnung der Wohnungsumgebung als so genanntes Gründerzeitviertel keinen Rückschluss auf eine Lage zulassen, die einen Zuschlag iSd § 16 Abs 3 und 4 MRG rechtfertigen könnte: 5 Ob 188/14 d immolex 2015/62 (*Cerha*).

§ 16 Abs 2 Z 6 MRG (Anm: seit der WRN 2015 § 16 Abs 2 Z 5 MRG)

E 162. Bei der **mietrechtlichen Normwohnung** handelt es sich um eine **Altbauwohnung**. Daher ist es auch berechtigt, für eine mit einer Gegensprechanlage, Telefon- und Telekabelanschluss ausgestattete Wohnung Zuschläge anzusetzen, mögen derartige Einrichtungen bei Neubauwohnungen auch zum Standard gehören: 5 Ob 168/01 v wobl 2002/60 (*Dirnbacher*); 5 Ob 230/02 p MietSlg 54.283 = immolex 2003/163 = wobl 2004/13 (*Böhm*); aus diesem Grund rechtfertigen alle Ausstattungen – ausgenommen Keller und Dachbodenmitbenutzung – Zuschläge: LGZ Wien 39 R 68/01 s MietSlg 53.325; ggt: die in *Dirnbacher/Heindl/Rustler* angeführten Beispiele sind teilweise überzogen; es liegt nämlich nicht iSd Gesetzgebers, bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses allen technischen Entwicklungen, geänderten Ausstattungsgewohnheiten udgl durch einen Wildwuchs an Zuschlägen Rechnung tragen zu wollen: 5 Ob 296/02 v immolex 2004/27 = wobl 2004/14 (*Dirnbacher*).

E 163. Mit der „mietrechtlichen Normwohnung“ iSd § 16 Abs 2 MRG iVm § 2 Abs 1 RichtWG ist eine Wohnung in einem Althaus (Baubewilligung vor dem 9. 5. 1945) gemeint. Der Bezug auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in § 16 Abs 2 (vor Z 1) MRG **bedeutet nicht, dass es auf den Standard zu diesem Zeitpunkt** (hier 29. 5. 1998) ankäme, **vielmehr ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für die Bewertung von Standardabweichungen** als für die Preisbildung relevante Faktoren von Bedeutung: 5 Ob 230/02 p immolex 2003/163 = wobl 2004/13 (*Böhm*).

§ 16 Abs 4 MRG

E 164. Das grundsätzliche Verbot der Vereinbarung eines Lagezuschlages für Mietwohnungen in „Gründerzeitvierteln“ (§ 2 Abs 3 RichtWG) ist **nicht verfassungswidrig**; ebenso sind § 2 Abs 3 RichtWG und § 16 Abs 4 nicht zu unbestimmt. Eine Verfassungswidrigkeit dieser Normen liegt daher nicht vor: VfGH 12. 10. 2016, G 673/2015. **E 148.** Der **Lagezuschlag darf nicht unter Anwendung des § 273 ZPO** festgesetzt werden. Zur Ermittlung der Lagezu- und -abschläge ist nach gesetzlicher Anordnung zunächst der der Lage des Hauses ent-

sprechende Grundkostenanteil je m² Nutzfläche zu berechnen. Dazu bedarf es der Feststellung der in dieser Gegend üblichen Grundpreise für unbebaute, aber für Wohnbauten geeignete Grundstücke durch einen Realitäten-SV und – allenfalls mit Hilfe eines Bau-SV – der Umlegung dieser Preise auf die unter Berücksichtigung der Bauvorschriften erzielbaren Wohnnutzflächen. Von der Differenz zw dem auf diese Weise errechneten und dem der Richtwertfestsetzung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs 2 und 5 RichtWG), der aus dem gem § 4 Abs 1 RichtWG mit dem Richtwert kundgemachten Prozentanteil rückgerechnet werden kann, bilden schließlich 0,33% den Lagezuschlag bzw -abstrich; ein konkretes Vorbringen in diese Richtung ist nicht erforderlich, vielmehr ist es ausreichend, wenn ein entsprechender Passus im Vertrag enthalten ist und sich der Vermieter hierauf beruft: 5 Ob 241/00b immolex 2001/129.

E 165. Bei der Ermittlung des für die Normwohnung geltenden Richtwerts errechnet sich nach § 3 Abs 2 RichtWG der Grundkostenanteil je m² Nutzfläche aus den Grundkosten, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden. Auch wenn sich die **Berechnung in einigen Bundesländern** insofern als **problematisch** erweist, als den Förderungszusicherungen tatsächlich keine Grundkosten zugrunde gelegt werden, weil die Höhe der Grundkosten entgegen den Vorstellungen des Gesetzgebers kein für die Gewährung der Wohnbauförderung maßgebliches Kriterium ist, kann dies jedoch nicht dazu führen, dass in diesen Bundesländern die **Grundkosten** bei der Richtwertermittlung außer Betracht zu bleiben hätten. Jedenfalls kann eine sich im Einzelfall ergebende Schwierigkeit bei der Ermittlung eines für den Lagezu- und -abschlag heranzuziehenden Parameters (hier des der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteils) nicht die Ausnahme von der ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung des § 16 Abs 3 MRG rechtfertigen: 5 Ob 78/06s wobl 2007/51.

E 166. Zum **Schriftformgebot** s E 140 = 5 Ob 71/16a.

§ 16 Abs 5 MRG

E 167. Wird ein **unausgebauter Dachboden** vermietet, dann darf für diesen nur der Kategorie-D-Zins begehrt werden: 5 Ob 56/95 MietSlg 48.280; 5 Ob 168/86 MietSlg 39.353 = wobl 1988/57 (*Würth*).

E 168. Nur im Fall der Unbrauchbarkeit einer Wohnung darf **nur der Kategorie-D-Mietzins „unbrauchbar“** vereinbart werden: 5 Ob 255/98f immolex 2000/62 = MietSlg 51.304 (Anm: *vgl aber auch § 1 Abs 4 Z 2 MRG idF der MRN 2001*).

§ 16 Abs 7 MRG

E 169. Die Übergangsbestimmung des § 49c Abs 3 MRG, wonach der Befristungsabschlag auch auf **verlängerte Mietverhältnisse** Anwendung findet, ist **nicht verfassungswidrig**: 5 Ob 169/04w; 5 Ob 173/12w.

E 170. Nur dann, wenn die Angemessenheitsgrenze des § 16 Abs 1 MRG oder eine andere Mietzinsbeschränkung nicht gilt, also ein „freier Mietzins“ vereinbart werden darf, ist weder § 44 MRG noch § 27 MRG oder § 16 Abs 9 MRG anzuwenden. **§ 9 Abs 4 RBG 1987** (nach vorzeitiger Darlehenstilgung) lässt

(nur) die Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzins zu, stellt daher eine Mietzinsbeschränkungsvorschrift dar. § 16 Abs 7 MRG ist sohin anzuwenden: 5 Ob 181/06 p.

E 171. Durch die WRN 2000 wurde die Bestimmung des § 16 Abs 7 MRG insofern neu gefasst, als sich danach der nach § 16 Abs 1 bis 6 MRG höchstzulässige Hauptmietzins im Falle eines befristeten Hauptmietvertrags um 25% vermindert. Das gilt zufolge § 49 c Abs 3 MRG nicht nur für Mietverhältnisse, die nach dem 30. 6. 2000 neu abgeschlossen wurden, sondern auch für die **Verlängerung früherer Mietverhältnisse** für einen nach dem 30. 6. 2000 beginnenden Zeitraum: 5 Ob 7/08 b immolex 2008/101 (*Edelhauser*).

E 172. § 16 Abs 7 MRG **nicht** verfassungswidrig: VfGH 12. 10. 2016, G 673/2015; vgl auch 5 Ob 29/11 t; 5 Ob 240/10 w; ähnlich 5 Ob 240/10 w.

§ 16 Abs 8 MRG

I. Allgemeines

E 173. Die für Mietzinse und Wertsicherungsbeträge von Mietzinsen geltende 3-jährige Verjährungsfrist beginnt **in dem Zeitpunkt** zu laufen, in dem diese **Wertsicherungsbeträge verlangt** werden können; bei Wertsicherungsbeträgen daher erst, sobald der dafür maßgebende endgültige Indexwert feststand: 5 Ob 582, 583/90 MietSlg 42.063.

E 174. Im Fall eines Antrags auf **Anerkennung als Hauptmieter** bei einem Scheinuntermietverhältnis ist der Beginn des Laufs der **3-jährigen Präklusivfrist** mit dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Entscheidung nach § 37 Abs 1 Z 1 MRG anzusetzen: LGZ Wien 41 R 217/98 k MietSlg 50.342; ähnlich LGZ Wien 41 R 220/03 m MietSlg 55.304; LGZ Wien 39 R 185/14 s MietSlg 66.311; (Anm: *vgl als maßgebliches Kriterium die Kenntnis von der Umgehungs konstruktion ansetzend: Vonkilch zu wobl 2000/104 und T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG³ § 16 Rz 81*); ggt s E 178 = LGZ Wien 40 R 276/99 f).

E 175. Die Prüfung der Angemessenheit periodisch **gestaffelt vereinbarter Hauptmietzinse** richtet sich nach dem Vereinbarungszeitpunkt, ab dem auch die (regelmäßig) 3-jährige Frist des § 16 Abs 8 MRG läuft: 5 Ob 304/98 m immolex 1999/73 = wobl 1999/73 (*Dirnbacher*); bei einer Vereinbarung verschieden hoher Mietzinse für verschiedene Zeiträume sind für die Angemessenheitsprüfung nicht die mietzinsbestimmenden Faktoren im Zeitpunkt der jeweils erreichten Zinsstaffel maßgeblich, sondern jene im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bzw der Mietzinsvereinbarung. Ist aber die Prüfung für alle Staffelbeträge nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung vorzunehmen, dann besteht auch in diesem Fall kein Anlass für ein Abgehen vom allgemeinen Grundsatz, wonach die in **§ 16 Abs 8 MRG** normierte Präklusivfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung mit dem **Abschluss der Vereinbarung** zu laufen beginnt: 5 Ob 182/06 k wobl 2007/52 (*Hausmann*).

E 176. Trotz § 16 Abs 8 MRG steht es dem Mieter jederzeit frei, im Rahmen eines Verfahrens **nach § 18 MRG** einzuwenden, dass die Mietzinsvorschrift zu Unrecht auf einer höheren Kategorie erfolgt ist: 5 Ob 291/98 z immolex 2000/5 = MietSlg 51.330.

E 177. Die Regelung des § 16 Abs 1 Z 1 MRG gilt **nur für Hauptmietverträge**, nicht also für Untermietverträge, auch nicht für solche, die in weiterer Folge ex lege ex tunc zu Hauptmietverträgen (§ 2 Abs 3 MRG) werden: 5 Ob 34/99 g immolex 2000/19 (*Pfiel*) = wobl 2000/91 (*Vonkilch*) (Anm: *offen lassend, ob dies auch bei „Untermietverträgen“ gilt, die ex lege Hauptmietverträge sind*).

E 178. Am **Fristenbeginn** des § 16 Abs 8 MRG ändert der Umstand nichts, dass die Anerkennung als Hauptmieterin erst nach diesem Zeitpunkt erfolgt ist; einer solchen Entscheidung kommt nämlich nicht konstitutive, sondern bloß deklarative Bedeutung zu: LGZ Wien 40 R 276/99 f (Anm: *vgl als maßgebliches Kriterium die Kenntnis von der Umgehungs konstruktion ansetzend: Vonkilch zu wobl 2000/104 und T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG³ § 16 Rz 81*); ggt s E 174 = LGZ Wien 41 R 217/98 k MietSlg 50.342; ähnlich LGZ Wien 41 R 220/03 m MietSlg 55.304).

E 179. Auch bei einem **einvernehmlich herabgesetzten Mietzins** ist eine Überprüfung des Mietzinses (wieder) zulässig: LG Innsbruck 1 R 183/99 i; LGZ Graz 3 R 137/91 MietSlg 43.361 (Anm: *E ergangen zu § 43 MRG*).

E 180. **Förderungsrechtliche** Mietzinsbestimmungen sind **leges speciales** zum MRG; sie sind **vorrangig anzuwenden**. Dieser Vorrang geht auch deutlich aus § 16 Abs 12 MRG hervor, wo geregelt ist, dass „Mietzinsvorschriften in förderungsrechtlichen Bestimmungen unberührt bleiben“. Damit sind die beschränkte Zivilgesetzgebungskompetenz der Länder im Bereich der Regelung der Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung nach Art VII der B-VG-Nov 1988 BGBl 1988/685 und der Art-15a-B-VG-Staatsvertrag BGBl 1989/390 angesprochen. Soweit aber **nicht zulässigerweise durch Landesförderungsgesetze** Mietzinsvorschriften erlassen wurden, sind die Bestimmungen des MRG unmittelbar anwendbar. Das trifft auch auf **§ 16 Abs 8, 2. Satz MRG zu**. Die im WWFSG normierte Unwirksamkeit (§ 64 Abs 2 leg cit) einer Mietzinsvereinbarung ist also zufolge § 16 Abs 8, 2. Satz MRG binnen drei Jahren gerichtlich geltend zu machen: 5 Ob 283/03 h immolex 2004/69 (*Pfiel*) = wobl 2005/54 (*Prader*); zum WWFSG: LGZ Wien 39 R 420/05 m MietSlg 58.268.

E 181. Die Anordnung des § 16 Abs 8 MRG, wonach die Verjährungsfrist 10 Jahre beträgt, ist **verfassungsrechtlich unbedenklich**: 5 Ob 38/09 p immolex 2009/112 (*Limberg*).

E 182. Der Beginn der Präklusivfrist ist **idR erst mit dem Zeitpunkt der rechtsverbindlichen Anerkennung als Hauptmieter** anzusetzen; ob **Versäumnisse des Scheinuntermieters** bei der Betreibung seiner Anerkennung als Hauptmieter den Lauf der Präklusivfrist für eine Überprüfung des Hauptmietzinses (die Sanierung der Mietzinsvereinbarung) beeinflussen, ob also § 1489 ABGB analog anzuwenden ist, ist **hier nicht zu beantworten**: 5 Ob 131/04 g.

E 183. Ein **Scheidungsfolgenvergleich** mit Vereinbarung des Übergangs der Bestandrechte auf den anderen Ehegatten führt bei einem – hier auch vom Vermieter genehmigten – Vertragsübergang zum Übergang der Aktivlegitimation von – zu diesem Zeitpunkt noch bestehenden – Gestaltungsrechten, sohin auch zur Berechtigung auf Überprüfung des Mietzinses ab dem Zeitpunkt der Vertragsübernahme; maßgeblich ist dabei der Zustand der Wohnung bei Abschluss des Mietvertrags („Urkatégorie“): 5 Ob 163/07 t; die Zuweisung einer **Ehewohnung** nach § 87 Abs 2 EheG kann nicht rückwirkend Rechtsverhältnisse

gestalten. Daher scheidet eine Überprüfung des Mietzinses bis zur Vertragsübernahme im Rahmen der Zuweisung der Ehwohnung aus: LG Ibk 2 R 299/06 v.

E 184. Damit die Präklusionsregelung des § 16 Abs 8, 2. Satz MRG überhaupt zur Anwendung kommen kann, muss **jedenfalls eine Mietzinsvereinbarung vorliegen**, die zwar einerseits als rechtsgeschäftliche Einigung grundsätzlich wirksam ist, aber andererseits – der Höhe nach – bestimmten gesetzlichen Mietzinsbildungsvorschriften widerspricht und deshalb – ohne Sanierung – insoweit teilnichtig sein soll. Gem § 16 Abs 1 Z 5 MRG bedarf **eine solche Vereinbarung der Schriftform; eine derartige bloß mündlich geschlossene Vereinbarung wird gar nicht wirksam**. Es bedarf daher für die Überprüfung einer solchen Vereinbarung auch keiner Anfechtung innerhalb der Fristen gem § 16 Abs 8 MRG: 5 Ob 166/10 p immolex 2012/54 (*Prader*); lautet die rechtsgeschäftliche Willenseinigung auf eine mit 1. 9. 2013 festzulegende ortsübliche Miete, wurde die Frist nicht schon mit der Vereinbarung vom 14. 3. 2008, sondern erst mit der **erstmaligen Vorschreibung** des für die Terrassennutzung separat geforderten, ziffernmäßig bestimmten Entgelts in Gang gesetzt: 5 Ob 213/15 g immolex 2016/69 (zust *Pfiel*); die Frist des § 16 Abs 8 MRG wird durch einen **Vorvertrag nicht** ausgelöst: 5 Ob 91/16 t.

E 185. Grundsätzlich ist auch **nach Beendigung des Vertragsverhältnisses** eine Überprüfung möglich, vorausgesetzt, es ist ein Rechtsschutzbedürfnis gegeben; dies ist bei mangelnder Sachlegitimation (die auf Aktiv- als auch Passivlegitimation vorliegen muss) zu verneinen: 5 Ob 73/08 h immolex 2008/145 (*Pfiel/Edelhauser*).

E 186. Es entspricht nicht forensischer Erfahrung, dass Bestandnehmer Mietzinsvereinbarungen **üblicherweise ohne Kenntnis** der (mietzinsrelevanten) Beschaffenheit des Bestandgegenstands abschließen und diese daher erst **nach dessen** – ebenfalls praxisfremd lange Zeit später angesetzten – Übergabe feststellen könnten. Die in § 16 Abs 8 MRG vorgesehene Frist für die Erhebung eines Mietzinsüberprüfungsantrags beginnt daher auch **nicht mit dem Zeitpunkt der Übergabe des Bestandobjekts, sondern mit jenem des Abschlusses** der Mietzinsvereinbarung: 5 Ob 90/16 w wobl 2016/119; maßgeblich ist die Zinsvereinbarung, **nicht** die erste Zahlung: 5 Ob 187/99 g immolex 2000/64 (*Kovany*) = MietSlg 51.325; 3 Ob 200/04 i wobl 2007/14; 5 Ob 73/08 h immolex 2008/145 (*Pfiel* und *Edelhauser*) = wobl 2009/6; dies gilt auch bei einem Eintritt gem § 12 a MRG und anschließender neuer Zinsvereinbarung: 5 Ob 174/01 a immolex 2002/50.

II. Prozessuales

E 187. Ein aktenkundiger **Präklusionseintritt ist von Amts wegen** wahrzunehmen: 5 Ob 283/03 h immolex 2004/69 (*Pfiel*) = wobl 2005/54 (*Prader*); 5 Ob 213/15 g immolex 2016/69 (*Pfiel*).

E 188. Der Mieter kann im Fall des Einklagens überhöhten Mietzinses durch den Vermieter die Vertrags- oder Gesetzwidrigkeit dieser Forderung auch im **streitigen Verfahren** einwenden, in dem sie als Vorfrage zu prüfen ist. Dies gilt, wenn und soweit kein Verfahren nach § 37 MRG bei Gericht oder bei der Gemeinde anhängig ist. Voraussetzung ist aber auch in diesem Fall, dass der

Einwand **innerhalb der 3-jährigen Frist** des § 16 Abs 8 MRG erhoben wird: 3 Ob 200/04 i; die Geltendmachung der Unwirksamkeit ist aber Voraussetzung für einen wirksamen Einwand; diesem Erfordernis wird durch eine Geltendmachung der Mietzinsüberschreitung nur zu bestimmten Zinsterminen nicht entsprochen: 3 Ob 150/06 i; zur Fristwahrung schadet es nicht, wenn dieser Einwand bei „Altverträgen“ vor dem 1. 9. 1999 (vgl §§ 44, 49 c Abs 8 MRG) erhoben wurde: LGZ Wien 40 R 33/04 f.

E 189. Die innerhalb der Frist des § 16 Abs 8 MRG gestellten Anträge auf Mietzinsüberprüfung **sind nicht kleinlich** nach ihrem Wortlaut, sondern so auszulegen, dass nach Möglichkeit – im Rahmen des äußersten Wortsinns und der Bedeutung des Begehrens – eine Überprüfung der gesetzlichen Zulässigkeit des vereinbarten Mietzinses im sachlich notwendigen Umfang gewährleistet werden kann. Die Behauptung und das Begehren, in Bezug auf die Vorschriften von Juli 2009 bis „dato“ die Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung geltend zu machen und die Vorschriften der Höhe nach – unter Bezugnahme auf die Wertsicherungsvereinbarung – zu bestreiten, reicht aus: 5 Ob 102/14 g wobl 2014/128.

E 190. Ein **rechtskräftiger Zahlungsbefehl** betreffend rückständige Wertsicherungsbeträge führt nicht dazu, dass in dem dem Zahlungsbefehl zugrunde gelegten Zeitraum die Miete an und für sich nicht mehr überprüfbar ist: 5 Ob 75/09 d immolex 2010/59 (*Neugebauer-Herl*).

III. Pauschalmietzins

E 191. Ein Fristablauf nach § 16 Abs 8 MRG iVm § 15 Abs 4 MRG ist **so lange nicht denkbar, als nicht eine rechtsgestaltende Aufspaltung** im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 a MRG mit Wirkung pro futuro erfolgt ist. Die Grundlagen dieser Aufspaltung, in der natürlich nur ein gesetzeskonformer Hauptmietzins enthalten sein kann, befähigen dann den Mieter, den vorgeschriebenen Pauschalmietzins auch für die Vergangenheit auf seine Zulässigkeit überprüfen zu lassen. Dieses Recht bleibt unberührt, auch **nach Beendigung des Mietverhältnisses**; mag auch eine Aufspaltung gem § 15 Abs 4 MRG für die Zukunft nicht mehr möglich sein, ist eine Überprüfung im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG jedoch möglich; die Aufspaltung des Pauschalmietzinses ist dabei als Vorfrage zu prüfen: 5 Ob 205/05 s immolex 2006/3 (*Prader*).

IV. Analoge Anwendung

E 192. § 16 Abs 8 MRG gilt auch für die Überprüfung nach § 25 MRG: LGZ Wien 19. 5. 1998, 40 R 256/98 p; in diesem Bereich allerdings nur mittels Analogie: 5 Ob 115/00 y immolex 2000/157 = wobl 2001/33 (*Vonkilch*); 5 Ob 52/02 m immolex 2002/123; auch diese ist von **Amts** wegen wahr zu nehmen: 5 Ob 213/15 g immolex 2016/69 (*Pfiel*).

E 193. Die Präklusivfrist des § 16 Abs 8, 2. Satz MRG bezieht sich nach dem klaren Gesetzeswortlaut nur auf die Geltendmachung der Unwirksamkeit des vereinbarten Hauptmietzinses, **nicht** jedoch auf die **BK**: 1 Ob 164/98 v Miet-Slg 50.517; die Präklusionsregelung des § 16 Abs 8 MRG gilt für alle dem Haupt-

mietzins vergleichbaren Mietzinsbestandteile des § 15 MRG: 5 Ob 52/02 m immolex 2002/123; 5 Ob 101/03 v immolex 2003/146 = wobl 2003/191 (*Vonkilch*).

E 194. Die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG gilt auch für eine Hauptmietzinsvereinbarung nach **§ 46c MRG**: 5 Ob 7/01 t immolex 2001/115 = wobl 2001/105 (*Prader*).

E 195. Die **Unwirksamkeit** einer übernommenen **Erhaltungspflicht** muss **nicht analog § 16 Abs 8 MRG innerhalb von drei Jahren** geltend gemacht werden: 5 Ob 87/04 m immolex 2004/141.

E 196. Die Präklusionsregelungen der §§ 16 Abs 8 und 9 MRG bzw § 12 a Abs 2, § 45 Abs 1 und 2, § 46 Abs 2 und § 46 a Abs 6 MRG sind bei einer vom Vermieter **ohne jede gesetzliche oder vertragliche Grundlage** vorgenommenen Anhebung des vertraglich vereinbarten Hauptmietzinses mangels Vorliegens einer planwidrigen Gesetzeslücke nicht anwendbar (hier: Einhebung eines gem § 18 MRG angehobenen Betrags auch nach Auslaufen des Erhöhungszeitraums): 5 Ob 66/12 k.

V. Wertsicherung

E 197. Auch die Wertsicherungserhöhung (gem § 16 Abs 9, 1. Fall MRG) kann nur innerhalb der letzten **drei Jahre** gem § 16 Abs 8 MRG **überprüft** werden: 5 Ob 81/99 v immolex 1999/167 = MietSlg 51.493 = wobl 2000/119; dies gilt auch bei isolierter Überprüfung: 5 Ob 101/03 v MietSlg 55.302, 55.335 = immolex 2003/146 = wobl 2003/191 (*Vonkilch*) (Anm: *s dazu auch § 16 Abs 9 idF WRN 2006 und § 49e Abs 5 MRG*); es kommt dabei auf jenen Zeitpunkt an, zu dem das Erhöhungsbegehren wirksam werden soll: 5 Ob 101/03 v immolex 2003/146 = wobl 2003/191 (*Vonkilch*) (Anm: *vgl auch § 16 Abs 9 idF WRN 2006 und § 49e Abs 5 MRG*); schreibt der Vermieter während eines behängenden Mietzinsüberprüfungsverfahrens Wertsicherungsbeträge vor, wodurch gem § 16 Abs 9 MRG der letztlich herabgesetzte Mietzins überschritten wird, ist der Mieter dennoch verpflichtet, binnen der 3-jährigen Frist **zusätzlich** zur Mietzinsüberprüfung auch die **Wertsicherung überprüfen** zu lassen, widrigenfalls er dies nicht mehr aufgreifen kann: LGZ Wien 39 R 414/08 h.

VI. Zeitmietverträge

E 198. Die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG läuft auch im **Fall des Aneinanderreihens** zulässig **befristeter Mietverträge** so lange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen wird. Auf die Frage, ob im **zweiten, befristeten Mietvertrag eine andere Mietzinsvereinbarung getroffen wurde**, kommt es daher für den Ablauf der Präklusivfrist des ersten Mietvertrags hinsichtlich der dort vereinbarten Hauptmiete **nicht an**.

E 199. Bei **nicht durchsetzbarer Befristung** kommt es zu keiner Verlängerung der Präklusivfrist: 5 Ob 102/04 t immolex 2005/32 (*Prader*) 5 Ob 71/15 z wobl 2015/116; 5 Ob 128/99 f MietSlg 51.321; 5 Ob 326/98 x MietSlg 51.322 = wobl 1999/133 (*Prader*); dies gilt auch bei **Übernahme** durch einen **Scheidungsvergleich**: 5 Ob 163/07 t wobl 2009/93.