

keit halber ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass ein Schaden etwa auch darin bestehen kann, dass die Ansprüche für bestimmte Mietzinsperioden bereits verjährt sind (vgl nur 1 Ob 73/10g) und sich die Mieterin auf diese Verjährung beruft. Ebenso kommen Fälle in Betracht, in denen die Mietzinserhöhung für die Vergangenheit nicht mehr hereingebracht werden kann, weil die Gesellschaft in den fraglichen Zinsperioden zwar noch ausreichend liquid gewesen wäre, nun aber insolvent ist (Schauer aaO 313).

Ebenso erscheint die Erörterung des Zinsenbegehrens erforderlich, für das bisher weder dem Grunde (Beginn des jeweiligen Zinsenlaufs) noch der Höhe nach ein schlüssiges Vorbringen erstattet worden ist. Schließlich beruht die Formulierung des Feststellungsbegehrens erkennbar auf der – vom erk Senat nicht geteilten – Annahme einer bloß subsidiären Haftung der Bekl. Die Kl wird nach entsprechender Erörterung klarzustellen haben, ob sie ihr Begehren im bisherigen Umfang aufrecht erhält oder aber modifiziert; gegebenenfalls wird sie auch ergänzendes Vorbringen dazu zu erstatten haben.

Das ErstG wird im fortgesetzten Verfahren gegebenenfalls auch zu prüfen haben, ob die Änderung der Gesellschafterstruktur einen „Machtwechsel“ iSd § 12a Abs 3 MRG darstellte, ob die Beklagte ein Verschulden an der unterlassenen Information der K traf und inwieweit der Mietzins bei unverzüglicher Information (zulässigerweise) angehoben worden wäre.

(. . .)

68.

Anhebung auf den angemessenen Hauptmietzins infolge Veräußerung des im Mietgegenstand betriebenen Unternehmens

§ 12a, § 16 MRG:

Das Gesetz definiert die Höhe des angemessenen Hauptmietzins nicht, nennt aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren, die im Einzelfall an Hand der im Gesetz bezeichneten Komponenten zu beurteilen ist. Eine grundsätzliche Kategoriebildung in Geschäftslokale, Büros und Mischformen ist bei Anwendung der §§ 16 Abs 1, 12a Abs 2 MRG im Gesetz nicht vorgesehen.

OGH 27. 01. 2015, 5 Ob 1/15f – Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses (LG Korneuburg 22 R 62/14v)

Aus den Entscheidungsgründen des OGH:

1. Gem § 12a Abs 2 Satz 1 MRG darf der Vermieter, wenn der bisherige Hauptmietzins niedriger als der angemessene Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 MRG ist, bis spätestens sechs Monate nach Anzeige der Unternehmensveräußerung die Anhebung des Hauptmietzins bis zu dem nach § 16 Abs 1 MRG nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand zulässigen Betrag, jedoch unter Berücksichtigung der Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit, verlangen. Das Gesetz definiert damit die Höhe des angemessenen Hauptmietzins nicht, nennt aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren, die im Einzelfall an Hand der im Gesetz bezeichneten Komponenten zu beurteilen ist. Die maßgeblichen Fragen, die die Ermittlung des angemessenen Hauptmietzins, insb der Berücksichtigung der im Objekt ausgeübten Geschäftstätigkeit iSd § 12a Abs 2 MRG betreffen, sind bereits durch höchstgerichtliche Rsp geklärt (vgl RIS-Justiz RS0109650; RS0107999; RS0107998; RS0106957 [T1]; RS0107997; RS0070448).

2. Die vom ASt für erheblich erachtete Rechtsfrage stellt sich nicht. Die vom ASt offenbar erwogene grund-

sätzliche Kategoriebildung in Geschäftslokale, Büros und Mischformen ist bei Anwendung der §§ 16 Abs 1, 12a Abs 2 MRG im Gesetz nämlich nicht angelegt. Wenn das RekursG den angemessenen Hauptmietzins für den als Notariatskanzlei verwendeten Mietgegenstand unter Berücksichtigung von als Büroräumlichkeiten genutzten Vergleichsobjekten ermittelt, nicht aber jenes Bestandobjekt berücksichtigt hat, in dem eine Bäckerei betrieben wird, so ist darin keine als unvertretbar aufzugreifende Einzelfallbeurteilung zu erkennen.

3. (. . .)

4. Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich somit nicht; der RevRek ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

69.

Vertragliches Weitergaberecht

§ 12a Abs 3, § 16 Abs 1, Abs 2 MRG:

Ein vertragliches Weitergaberecht wird im Zweifel durch einmalige Ausnützung konsumiert und geht nicht auf den Nachmann über. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Weitergaberecht durch einen Verschmelzungsvorgang „konsumiert“ worden ist.

OGH 25. 7. 2014, 5 Ob 120/14d – Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses (LGZ Wien 40 R 222/13p)

Aus den Entscheidungsgründen des OGH:

1. In der Hauptsache ist hier zu beurteilen, ob der AG (Vermieter) aufgrund des Erwerbs (Asset Deals) des Teilbetriebs D durch die ASt (Mieterin) mit Teilbetrieb-Kaufvertrag vom 16. 2. 2011 zur Mietzinsanhebung gem § 12a Abs 1 MRG berechtigt ist. Die ASt verneint dies (. . .).

2. Hier war in dem auf 50 Jahre befristet abgeschlossenen Mietvertrag aus dem Jahre 1955 ein Weitergaberecht des Mieters vereinbart. Durch seine konkludente Verlängerung auf unbestimmte Zeit wurde nicht ein neuer Vertrag abgeschlossen, sondern es galt der ursprünglich vereinbarte Mietvertrag grundsätzlich weiter (5 Ob 25/97f MietSlg 49.137), es blieben also mangels abweichender Vereinbarung (abgesehen von der Befristung) die bisherigen Bestimmungen des verlängerten Vertrags vollinhaltlich aufrecht (vgl 5 Ob 542/84 MietSlg 36.129; 5 Ob 25/97fMietSlg 49.137; RIS-Justiz RS0020837; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² § 29 MRG Rz 7). Durch seine konkludente Verlängerung hat also der Inhalt des Mietvertrags keine Änderung erfahren, sodass auch allein aufgrund dieser Verlängerung das Weitergaberecht nicht erloschen ist.

3. Es entspricht allerdings hA, dass ein vertragliches Weitergaberecht im Zweifel durch einmalige Ausnützung konsumiert wird und nicht auf den Nachmann übergeht (RIS-Justiz RS0111168; vgl auch RS0032796). Deshalb ist zu prüfen, ob entsprechend dem Einwand des AG das Weitergaberecht durch den Verschmelzungsvorgang im Jahre 2001 „konsumiert“ worden ist. Besagter Verschmelzungsvorgang war jedenfalls kein Fall des § 12a Abs 1 MRG, allenfalls aber ein solcher des § 12a Abs 3 MRG. Das im Mietvertrag vereinbarte Weitergaberecht kann im Zweifel nicht dahin ausgelegt werden, dass es eine Mietzinsanhebung aus den seinerzeit noch gar nicht bekannten Anhebungsfällen des § 12a Abs 3 MRG ausschließen sollte (vgl 5 Ob 288/98h immolex 1999/71 [Pfiel] = wobl 1999/146 = NZ 2000, 310) und die vormalige Mieterin hat diese Rechtsfolge auch nicht in Anspruch genommen. Zuzufolge des seinerzeitigen Verschmelzungsvorgangs wurde somit das Weitergaberecht ebenfalls nicht – nach der Diktion des Antragsgegners – „konsumiert“.

4. Ob das vereinbarte Weitergaberecht den nunmehrigen Erwerbsvorgang nach § 12a Abs 1 MRG deckt, ist Vertragsauslegung im Einzelfall, die – vom RekursG nicht unvertretbar gelöst – keine erhebliche Rechtsfrage begründet. (. . .)

* * *

1. Die rechtliche Problemstellung des von der E zu beurteilenden Sachverhaltes beschäftigte in dieser und ähnlicher Ausformung den OGH in der Vergangenheit bereits vermehrt: Im Rahmen eines Mietvertrages wurde ein Weitergaberecht des Mieters vereinbart, wobei sich in der Beurteilung die Frage stellt, ob durch selbiges lediglich Mietzinsanhebungen im Falle einer Unternehmensveräußerung im Sinne des § 12a Abs 1 MRG oder auch Mietzinsanhebungen im Falle einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten im Sinne des § 12a Abs 3 MRG ausgeschlossen wurden.

2. Anders als die apodiktische Verneinung der zweiten Antwortmöglichkeit durch den OGH allerdings vermuten lässt, handelt es sich gegenständlich nicht um eindeutige und unwidersprüchliche Judikatur, da die gleiche Rechtsfrage auch schon auf eine andere Weise beantwortet wurde (vgl dazu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht¹²² § 12a MRG Rz 20 und Würth in Rummel³, MRG § 12a Rz 20a). Es soll aus diesem Grund zunächst ein kurzer Überblick über die unterschiedlichen höchstgerichtlichen Ansätze gegeben und im Anschluss ein Vorschlag zur Lösung der Problemstellung unterbreitet werden.

3. Die vorliegende E verneint die sich auf ein im Jahr 1955 vertraglich vereinbartes Weitergaberecht stützende Ausschlussmöglichkeit einer Mietzinsanhebung iSd § 12a Abs 3 MRG mit der Begründung, dass ein derartiger Anhebungsfall zu dem genannten Zeitpunkt noch gar nicht bekannt (weil noch nicht eingeführt) gewesen sei. Der in Form des Weitergaberechts gestaltete einmalige Verzicht auf eine Anhebung durch den Vermieter habe sich daher auch nicht auf diese Möglichkeit erstrecken können. In diesem Zusammenhang wird auf 5 Ob 288/98h (= wobl 1999/146, 313 = immolex 1999/71) verwiesen – eine E, mit der ebenfalls die Möglichkeit eines Verzichts auf eine erst später eingeräumte Möglichkeit der Mietzinsanhebung in Zweifel gezogen wird bzw in welcher der Nachweis konkreter Umstände, aus welchen sich ein derartiger Verzicht ableiten lässt, gefordert wird. Auch in 5 Ob 141/99t (= wobl 2000/94, 179 = immolex 2000/21) werden das Argument der Unkenntnis von der späteren Einführung des § 12a Abs 3 MRG und der Unmöglichkeit eines Verzichts auf eine noch nicht bekannte Anhebungsmöglichkeit bemüht.

Zu einer gänzlich anderen Lösung gelangen die E 5 Ob 190/00b (= MietSlg 52.295), 5 Ob 58/00s (= immolex 2000/154), 5 Ob 100/99p (= wobl 2000/10, 37 = MietSlg 51.275), 5 Ob 365/97f (= wobl 1999/95, 204), 5 Ob 2006/96b (= MietSlg 48.452) und 5 Ob 51/01p (= immolex 2001/146). Diese stützen sich im Wesentlichen auf die erstmals von Reich-Rohrwig (Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete [1994] 164 f) vertretene Sichtweise (vgl dazu auch Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 12a MRG Rz 95), die mittels eines argumentum a maiore ad minus den Standpunkt vertritt, der Vermieter, der sich im Rahmen eines vertraglich vereinbarten Weitergaberechts eine Unternehmensveräußerung ohne eine Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 1 MRG gefallen lasse, müsse jedenfalls auch eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten ohne

eine Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 3 MRG hinnehmen.

4. Aus folgenden Erwägungen ist bei genauer Betrachtung dem zweiten ausgeführten Standpunkt der Vorzug zu geben:

Feststeht, dass laut dem zu beurteilenden Sachverhalt im Rahmen des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrages im Jahr 1955 ein Weitergaberecht des Mieters vereinbart wurde, was zur Folge hat, dass der Mieter sein Bestandrecht einmalig weitergeben kann und der ihm nachfolgende Mieter den Mietvertrag zur Gänze und unter den gleichen Voraussetzungen übernehmen kann (vgl Reich-Rohrwig, Mietzinserhöhung bei Geschäftsraum-Hauptmiete (1994) 163 f). Diese Vereinbarung schließt auch eine andernfalls aufgrund einer Unternehmensveräußerung mögliche Mietzinserhöhung gemäß § 12a Abs 1 MRG aus.

An dieser Stelle muss richtiger Weise der bereits erwähnte Größenschluss herangezogen werden: Wenn die Parteien vertraglich den Abschluss einer Mietzinsanhebung im Falle einer Unternehmensveräußerung vereinbarten, so mussten sie doch umso eher auch den Abschluss einer Anhebung im Falle einer bloß entscheidenden Änderung der Einflussmöglichkeiten, welche eben keine tatsächliche Übertragung miteinschließt, beabsichtigen. Nachdem diese Anhebungsmöglichkeit zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht gegeben war, kann wohl im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung der hypothetische Parteiwille dahingehend angenommen werden, dass ein Ausschluss auch dieser Anhebungsmöglichkeit der Natur und dem Zweck des Vertrages entspricht (vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 12a MRG Rz 95; Rummel in Rummel⁴, § 914 Rz 25). Dies umso mehr dann, wenn man den hypothetischen Parteiwillen im Sinne Vonkilchs nicht als Chiffre, es werde ermittelt, was redliche und vernünftige Parteien vereinbart hätten, begreift, sondern in der späteren Einführung der Anhebungsmöglichkeit des § 12a Abs 3 MRG eine ursprünglich nicht bedachte Änderung der Umstände erkennt, welche unumgänglich zur Anpassung der konkreten Vertragspflichten führt (vgl Vonkilch in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang³ § 914 Rz 204 ff).

Dieser Standpunkt erhärtet sich zudem bei einem Blick auf die Gesetzesmaterialien zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz. Denn wie daraus (AB 1268 BlgNR 18. GP 10 f; siehe dazu auch Tades/Stabentheiner, Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (Teil I) – Bemerkungen zu seinen miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teilen, OJZ 1994 SNr 1) bereits zu entnehmen ist, dient der im Rahmen dieses Gesetzes eingeführte § 12a Abs 3 MRG, der eine Mietzinserhöhung nunmehr auch im Falle eines sogenannten Machtwechsels (entscheidende Änderung der Einflussmöglichkeiten) zulässt, der Gleichstellung von Geschäftsraummieter natürlicher Personen mit Geschäftsraummieter von juristischen Personen und Gesellschaften des Handelsrechtes in Bezug auf die Unternehmensveräußerung und die mit ihr zusammenhängende Mietzinsanhebung, welche bis zu diesem Zeitpunkt durch die zweite genannte Gruppe im Rahmen einer die Unternehmensveräußerung ersetzenden gesellschaftsrechtlichen Gestaltung oftmals umgangen wurden. Insofern stellt 5 Ob 51/01p (= immolex 2001/146) vollkommen zutreffend fest, dass es sich bei der eingeführten Norm lediglich um „einen Auffangtatbestand für die durch Abs 1 leg cit nicht unmittelbar erfassbaren Unternehmensveräußerungen“ handelt. Wenn also schon eine derartige Nähe zwischen Unternehmensveräußerung und ihrer gesellschaftsrechtlichen Umgestaltung, die das gleiche Ziel verfolgt, besteht, dass eine letztere behandelnde Norm nur als Auffangtatbestand zu

ersterer zu qualifizieren ist, so muss wohl auch ein Mietvertrag, der ein Weitergaberecht bei einmaliger Unternehmensveräußerung zubilligt, selbiges als Auffangtatbestand auch im Falle einer gesellschaftsrechtlichen Umgestaltung zubilligen.

5. Dies zugrunde gelegt stellt sich in weiterer Folge die Frage, ob das Weitergaberecht jedenfalls im Jahr 2001 zur Verhinderung einer Mietzinsanhebung nach § 12a Abs 3 MRG konsumiert wurde oder ob der Mieter sein Weitergaberecht auch „aufsparen“ und sich zu einem späteren Zeitpunkt darauf berufen kann. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Weitergaberecht nach einmaliger Ausübung ohnehin erlischt, spricht viel für die Wahlfreiheit des Mieters und damit die Möglichkeit der Aufspaltung des Weitergaberechts (so auch schon Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² § 12a MRG Rz 20). Das Ergebnis der Wahlfreiheit entspricht auch der E 5 Ob 93/09a und der zu dieser E veröffentlichten Entscheidungsbesprechung Vonkilchs (= wobl 2009/118, 317), da das Weitergaberecht im Falle eines Machtwechsels (entscheidende Änderung der Einflussmöglichkeiten) nicht von einer unmittelbaren Verständigung des Vermieters abhängig ist und der Mieter in diesem Fall eine Mietzinsanhebung auch im Nachhinein noch erfolgreich abwehren kann.

Auf der Grundlage des von der gegenständlichen E zu beurteilenden Sachverhaltes – nämlich dem Ansinnen der Mieterin, das Weitergaberecht erst im Jahr 2011 zur Verhinderung einer Mietzinsanhebung gemäß § 12a Abs 1 MRG und nicht bereits im Jahr 2011 für den Verschmelzungsvorgang iSd § 12a Abs 3 MRG zu verwenden – ist in der Folge fraglich, ob eine Geltendmachung der Anhebung des Jahres 2001 durch die Vermieterseite jetzt noch möglich ist. Entscheidende Bedeutung kommt dabei der sechsmonatigen Präklusivfrist des § 12a Abs 2 MRG zu. Sollte diese noch nicht abgelaufen sein, kann die Mietzinsanhebung grundsätzlich durchgesetzt werden – dies allerdings aufgrund der dreijährigen Verjährungszeit für Bestandszinsen gemäß § 1486 Z 4 ABGB nur für die vergangenen drei Jahre (vgl Friedl, Zur Haftung des GmbH-Geschäftsführers wegen unterlassener Anzeige nach § 12a Abs 3 MRG bei Vermieterwechsel, *ecollex* 2009, 656 [657]). Für den Zeitraum zwischen Machtwechsel und dem Einsetzen der Dreijahresfrist ist aber zumindest an einen Schadenersatzrechtlichen Anspruch wegen Verletzung der Anzeigepflicht zu denken (vgl dazu erst jüngst wieder 1 Ob 125/14k [abgedruckt in diesem Heft der wobl 2015, 195/67]).

Univ.-Ass. Mag. Kurt Berek

70.

Anwendbarkeit der dreijährigen Präklusivfrist des § 16 Abs 9 MRG auf „Altverträge“

§ 16, § 43, § 49e MRG:

Die dreijährige Präklusivfrist des § 16 Abs 9 letzter Satz MRG gilt auch für „Altverträge“, die vor dem 1. 1. 1982 geschlossen wurden, wenn das Erhöhungsbegehren nach Inkrafttreten des MRG wirksam wurde. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, zu dem die Mietzinserhöhung wirksam wird, jedenfalls aber nicht vor dem 1. 3. 1994.

OGH 27. 01. 2015, 5 Ob 131/14x (LGZ Wien 38 R 83/14h; BG Leopoldstadt 33 MSch 7/10f)

Die ASt ist aufgrund des Mietvertrages vom 6. 4. 1977 Hauptmieterin einer Wohnung in Wien. Im Mietvertrag wurde ein Hauptmietzins von 400 S wertgesichert nach dem VPI 1977 – Ausgangsbasismonat März 1977 – vereinbart. In der 73 m² großen Wohnung befand sich zum

Zeitpunkt der Anmietung kein WC. Ein Gang-WC wurde auf Kosten der ASt und ihres damaligen Ehegatten als Mitmieter in den Wohnungsverband einbezogen. Aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung hoben die AG als Miteigentümer und Vermieter (ab 2007 nur mehr die Zweit-AG als Fruchtgenussberechtigte und Vermieterin) die monatlichen Hauptmietzinse ab Juni 2004, April 2007 und September 2009 an.

Die ASt beehrte mit den am 30. 9. 2009 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Anträgen die Feststellung der Unwirksamkeit der Erhöhung der monatlichen Hauptmietzinse und der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes. Die Anhebung des Mietzinses für die nach § 3 Z 10 Stadterneuerungsgesetz mangelhaft ausgestattet gewesene Wohnung aufgrund der im Mietvertrag vom 6. 4. 1977 vereinbarten Wertsicherung sei unzulässig.

Die AG beriefen sich – soweit noch relevant – auf die Verjährung der erhobenen Ansprüche der Mieterin iSd § 17 Abs 2 MietenG.

Das ErstG stellte die Unwirksamkeit der Mietzinserhöhungen durch Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung zum 1. 6. 2004, 1. 4. 2007 und 1. 9. 2009 sowie die Überschreitung des zulässigen Zinsausmaßes von Juni 2004 bis April 2010 ziffernmäßig bestimmt fest. (. . .)

Das RekursG gab dem Rek der AG nicht Folge und ließ den RevRek zu. (. . .)

I. Der RevRek der AG wurde der ASt zu Händen ihres Vertreters am 2. 6. 2014 zugestellt. Am 2. 7. 2014 langte ihre per Telefax eingebrachte Revisionsrekursbeantwortung beim ErstG ein. Zu diesem Zeitpunkt war die vierwöchige Frist des § 37 Abs 3 Z 16 MRG bereits abgelaufen. Die Revisionsrekursbeantwortung der ASt ist deshalb als verspätet zurückzuweisen.

II. Der RevRek der AG ist zulässig und teilweise berechtigt.

Aus den Entscheidungsgründen des OGH:

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

2. Ergibt sich durch die Anwendung einer Wertsicherungsvereinbarung ein höherer Hauptmietzins, als er nach den Abs 1 bis 7 bis zu diesem Zeitpunkt zulässig ist, so ist der übersteigende Teil nach § 16 Abs 9 Satz 1 MRG unwirksam. Nach § 16 Abs 9 letzter Satz MRG idF der WRN 2006, BGBl I 2006/124, gilt die dreijährige Frist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG auch in diesem Fall.

3. Thema des Rechtsmittelverfahrens ist ausschließlich die Frage, ob die dreijährige Frist auch anzuwenden ist, wenn zwar die Wertsicherungsvereinbarung noch im Geltungsbereich des MG – vor Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982 – geschlossen wurde, die Erhöhung aber danach erfolgte. Die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen zur Rechtsunwirksamkeit der Hauptmietzins- und Wertsicherungsvereinbarung nach der zum Abschlusszeitpunkt geltenden Rechtslage und zum Ausmaß der Überschreitung des gesetzlichen Zinsausmaßes wird hingegen nicht bekämpft.

4. Die Präklusivfrist (RIS-Justiz RS0112326; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 16 MRG Rz 77) des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG wurde mit dem 3. WÄG, BGBl I 1993/800 (in Kraft seit 1. 3. 1994), eingeführt. Die Übergangsbestimmungen (Art II Abschnitt II Z 5) sahen vor, dass eine vor dem Inkrafttreten des I. Abschnitts geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses oder ein Begehren