jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/7/11 40R165/06w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.07.2006

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Dr. Wolf in der außerstreitigen Rechtssache nach dem MRG der Antragstellerin Theresia Q*****Wien, *****, vertreten durch Martin Nedwed, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, wider die Antragsgegnerin N*****AG, *****Wien, *****, vertreten durch Santner Immobilienberatung GmbH, 1150 Wien, Hütteldorferstraße 52, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 16 MRG infolge Rekurses der Antragstellerin gegen den Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 7.4.2006, 24 Msch 16/05x-13, den S a c h b e s c h l u s s :Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch Dr. Garai als Vorsitzenden sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Dr. Wolf in der außerstreitigen Rechtssache nach dem MRG der Antragstellerin Theresia Q*****Wien, *****, vertreten durch Martin Nedwed, Sekretär der Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, wider die Antragsgegnerin N*****AG, *****Wien, *****, vertreten durch Santner Immobilienberatung GmbH, 1150 Wien, Hütteldorferstraße 52, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, Paragraph 16, MRG infolge Rekurses der Antragstellerin gegen den Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 7.4.2006, 24 Msch 16/05x-13, den S a c h b e s c h l u s s :

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Teilsachbeschluss, der in seinem Punkt 2. (Feststellung der Ausstattungskategorie A) als unbekämpft in Rechtskraft erwachsen ist, wird in Ansehung seines Punktes 1. (Feststellung der Teilunwirksamkeit der Zinsvereinbarung) dahingehend abgeändert, dass er diesbezüglich lautet:

"1. Die Mietzinsvereinbarung vom 31. Juli 2001 betreffend die Wohnung *****Wien ist insoferne unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins im Zeitpunkt des Mietbeginnes am 1.8.2001 den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins exklusive USt) von Euro 468,93 überschreitet."

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt nicht Euro 10.000,--.

Der Revisionsrekurs ist zulässig.

Begründung:

Text

Mit dem angefochtenen Teilsachbeschluss stellte das Erstgericht die Teilunwirksamkeit der Hauptmietzinsvereinbarung des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen und mit 1.8.2001 begonnenen Mietverhältnisses fest, insoweit der vereinbarte Hauptmietzins Euro 505,58 überschritt (Punkt 1.). Weiters stellte es die Ausstattungskategorie der Wohnung mit Kategorie A fest (unbekämpfter Punkt 2.).

Das Erstgericht stellte den auf Seiten 3 - 5 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Sachverhalt fest. Rechtlich sei

die Verpflichtung des Mieters gemäß § 4 Z 1 des Mietvertrages zur Instandhaltung der für die Wohnung bestimmten Anlagen bei der Ermittlung des Richtwertzinses nicht zu berücksichtigen. Es stelle sich vielmehr die Frage, inwieweit derartige über § 8 MRG hinausgehende Nebenverpflichtungen zulässig sind, wenn der vereinbarte Mietzins den gesetzlich zulässigen Mietzins (ohnehin schon) erreicht. Da im Verfahren eine allfällige Geltendmachung der Wertsicherung noch zu klären sei, sei mit Teilsachbeschluss vorzugehen gewesen. Hinsichtlich der übrigen Einwendungen der Antragstellerin gegen die vom Sachverständigen vorgeschlagenen Zu- und Abschläge schloss sich das Erstgericht auch den Ausführungen des Sachverständigen an. Dies betrifft den 10 %igen Zuschlag für den ordnungsgemäßen "zum Teil sehr ordentlichen Erhaltungszustand" der Wohnung und den bloß 5 %igen und nicht wie von der Schlichtungsstelle gewährt 7 1/2 %igen Abschlag für Lärmbeeinträchtigung durch hohes Verkehrsaufkommen im Umfeld. Die Kostenentscheidung behielt das Erstgericht der Endentscheidung vor.Das Erstgericht stellte den auf Seiten 3 - 5 der Beschlussausfertigung wiedergegebenen Sachverhalt fest. Rechtlich sei die Verpflichtung des Mieters gemäß Paragraph 4, Ziffer eins, des Mietvertrages zur Instandhaltung der für die Wohnung bestimmten Anlagen bei der Ermittlung des Richtwertzinses nicht zu berücksichtigen. Es stelle sich vielmehr die Frage, inwieweit derartige über Paragraph 8, MRG hinausgehende Nebenverpflichtungen zulässig sind, wenn der vereinbarte Mietzins den gesetzlich zulässigen Mietzins (ohnehin schon) erreicht. Da im Verfahren eine allfällige Geltendmachung der Wertsicherung noch zu klären sei, sei mit Teilsachbeschluss vorzugehen gewesen. Hinsichtlich der übrigen Einwendungen der Antragstellerin gegen die vom Sachverständigen vorgeschlagenen Zu- und Abschläge schloss sich das Erstgericht auch den Ausführungen des Sachverständigen an. Dies betrifft den 10 %igen Zuschlag für den ordnungsgemäßen "zum Teil sehr ordentlichen Erhaltungszustand" der Wohnung und den bloß 5 %igen und nicht wie von der Schlichtungsstelle gewährt 7 1/2 %igen Abschlag für Lärmbeeinträchtigung durch hohes Verkehrsaufkommen im Umfeld. Die Kostenentscheidung behielt das Erstgericht der Endentscheidung vor.

Gegen diesen Sachbeschluss, inhaltlich nur gegen Punkt 1. richtet sich der Rekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung.

Die Antragsgegnerin beteiligte sich am Rekursverfahren nicht.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist teilweise berechtigt.

Zunächst sei entgegen dem Sachverständigengutachten und der Entscheidung des Erstgerichtes kein 10 %iger Zuschlag für den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung bei Anmietung zu gewähren. Dies, da sich die zum Vergleich heranzuziehende Normwohnung bereits gemäß § 2 RichtWG bei Anmietung in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden müsse. Er sei aber auch zu hoch gewährt worden. Die Wohnung habe sich in keinem ordnungsgemäßen Zustand befunden, da einerseits die Leitungen teilweise über Putz verlegt waren und andererseits auch die Wohnungseingangstüre Lackschäden aufwies.Zunächst sei entgegen dem Sachverständigengutachten und der Entscheidung des Erstgerichtes kein 10 %iger Zuschlag für den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnung bei Anmietung zu gewähren. Dies, da sich die zum Vergleich heranzuziehende Normwohnung bereits gemäß Paragraph 2, RichtWG bei Anmietung in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden müsse. Er sei aber auch zu hoch gewährt worden. Die Wohnung habe sich in keinem ordnungsgemäßen Zustand befunden, da einerseits die Leitungen teilweise über Putz verlegt waren und andererseits auch die Wohnungseingangstüre Lackschäden aufwies.

Dem kann nicht beigepflichtet werden. Gemäß § 2 Abs 1 RichtWG ist die mietrechtliche Normwohnung eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit besteht, über eine Etagenheizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage gelegen ist. Die vom Erstgericht dem Sachverständigengutachten folgend gewährten Zuschläge waren 3 % für die Geschoßlage im 3. Obergeschoß (einschließlich Mezzanin), je 1 % für Telekabel, Telefonanschluss und Gegensprechanlage sowie 10 % für zum Teil sehr ordentlichen Erhaltungszustand der Wohnung. Der Abschlag von 5 % galt der Lärmbeeinträchtigung durch hohes Verkehrsaufkommen im Umfeld. Während die Schlichtungsstelle die Straßenlage noch mit einem 7,5 %igen Abschlag berücksichtigte, hatte sie für Telekabel, Telefonanschluss und Gegensprechanlage auch je 1 % Zuschlag gewährt. Für das Fischgrätparkett in gutem Zustand und die über jener der Normwohnung liegende Ausstattung teilweise mit Stuckdecken gewährte die Schlichtungsstelle insgesamt 3,5 %. Hier einen 6,5 % höheren Zuschlag zu gewähren, ist durchaus vertretbar. Es handelt sich um eine Altbauwohnung mit

hohen Räumen, zum Teil Doppelflügeltüren in einem sehr ordentlichen, attraktivem Zustand. Dies wurde vom Sachverständigen in seinem Gutachten auch hervorgehoben, als er sich mit dem gegenüber dem Ergebnis der Schlichtungsstelle etwas höheren Zuschlag auseinandersetzte. Eine stellenweise Leitungsführer ober Putz, seien es nun Heizungsrohre, sei es Telekabel, ändert daran nichts.Dem kann nicht beigepflichtet werden. Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, RichtWG ist die mietrechtliche Normwohnung eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 m^2 und 130 m^2 in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit besteht, über eine Etagenheizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage gelegen ist. Die vom Erstgericht dem Sachverständigengutachten folgend gewährten Zuschläge waren 3 % für die Geschoßlage im 3. Obergeschoß (einschließlich Mezzanin), je 1 % für Telekabel, Telefonanschluss und Gegensprechanlage sowie 10 % für zum Teil sehr ordentlichen Erhaltungszustand der Wohnung. Der Abschlag von 5 % galt der Lärmbeeinträchtigung durch hohes Verkehrsaufkommen im Umfeld. Während die Schlichtungsstelle die Straßenlage noch mit einem 7,5 %igen Abschlag berücksichtigte, hatte sie für Telekabel, Telefonanschluss und Gegensprechanlage auch je 1 % Zuschlag gewährt. Für das Fischgrätparkett in gutem Zustand und die über jener der Normwohnung liegende Ausstattung teilweise mit Stuckdecken gewährte die Schlichtungsstelle insgesamt 3,5 %. Hier einen 6,5 % höheren Zuschlag zu gewähren, ist durchaus vertretbar. Es handelt sich um eine Altbauwohnung mit hohen Räumen, zum Teil Doppelflügeltüren in einem sehr ordentlichen, attraktivem Zustand. Dies wurde vom Sachverständigen in seinem Gutachten auch hervorgehoben, als er sich mit dem gegenüber dem Ergebnis der Schlichtungsstelle etwas höheren Zuschlag auseinandersetzte. Eine stellenweise Leitungsführer ober Putz, seien es nun Heizungsrohre, sei es Telekabel, ändert daran nichts.

Wie bereits oben ausgeführt liegt die mietrechtliche Normwohnung in einem Gebäude, das einen ordnungsgemäßen Erhaltungszustand aufweist. Das ist gemäß § 2 Abs 2 RichtWG ein Zustand, bei dem die allgemeinen Teile des Gebäudes nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleisten. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 3 Z 2 MRG anstehen. Diese vordringlichen Erhaltungsarbeiten standen nicht an. Die geringen Abblätterungen im Bereich des Hauseinganges und die Abnutzungserscheinungen an einzelnen Wohnungseingangstüren vermögen den sonst repräsentativen Eindruck des Gebäudes (siehe Lichtbild Seite 27 = Seite 7 des Sachverständigengutachtens) nicht nachhaltig zu beeinträchtigen.Wie bereits oben ausgeführt liegt die mietrechtliche Normwohnung in einem Gebäude, das einen ordnungsgemäßen Erhaltungszustand aufweist. Das ist gemäß Paragraph 2, Absatz 2, RichtWG ein Zustand, bei dem die allgemeinen Teile des Gebäudes nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleisten. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinne des Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer 2, MRG anstehen. Diese vordringlichen Erhaltungsarbeiten standen nicht an. Die geringen Abblätterungen im Bereich des Hauseinganges und die Abnutzungserscheinungen an einzelnen Wohnungseingangstüren vermögen den sonst repräsentativen Eindruck des Gebäudes (siehe Lichtbild Seite 27 = Seite 7 des Sachverständigengutachtens) nicht nachhaltig zu beeinträchtigen.

Anders verhält es sich bei der Übernahme der Erhaltungs- und Erneuerungspflicht des Mieters in § 4 Z 1 des Mietvertrages. Der, von der Antragstellerin ins Treffen geführte unstrittige Inhalt der Bestimmung lautet:Anders verhält es sich bei der Übernahme der Erhaltungs- und Erneuerungspflicht des Mieters in Paragraph 4, Ziffer eins, des Mietvertrages. Der, von der Antragstellerin ins Treffen geführte unstrittige Inhalt der Bestimmung lautet:

"Die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung des Mietgegenstandes sowie allfälligen Inventars und der für ihn bestimmten Einrichtungen und Geräte ..., weiters von Türen, Außen- und Innenjalousien, etwa vorhandenen Antennenanlagen, Decken, Wänden und Böden samt den jeweiligen Belegen obliegt alleine dem Mieter, soferne es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt." Wenn danach die Erhaltung- und allfällige Erneuerung dem Mieter obliegen soll, ist damit seine Erhaltungspflicht geregelt. Das Erstgericht gewährte keinen Abschlag vom Richtwertzins, weil es an der Zulässigkeit einer derartigen Vereinbarung zweifelte.

Im konkreten Verfahren war die Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses an Hand der Bestimmungen über den Richtwertzins zu prüfen. Zwar hat die Antragsgegnerin schon vor der Schlichtungsstelle vorgebracht, eine angemessene Zinsvereinbarung im Sinne des § 46c MRG getroffen zu haben, blieb aber trotz Aufforderung der Schlichtungsstelle diesbezüglich jedes Vorbringen und jeden Nachweis schuldig. Auch vor Gericht wurde der

Antragsgegnerin die Möglichkeit eingeräumt, dieses fehlende Vorbringen nachzubringen. Auch vor Gericht erstattete die Antragsgegnerin diesbezüglich kein Vorbringen, weshalb das Erstgericht zu Recht die Zinshöhe im Sinne der Bestimmungen über den Richtwertzins prüfte.Im konkreten Verfahren war die Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses an Hand der Bestimmungen über den Richtwertzins zu prüfen. Zwar hat die Antragsgegnerin schon vor der Schlichtungsstelle vorgebracht, eine angemessene Zinsvereinbarung im Sinne des Paragraph 46 c, MRG getroffen zu haben, blieb aber trotz Aufforderung der Schlichtungsstelle diesbezüglich jedes Vorbringen und jeden Nachweis schuldig. Auch vor Gericht wurde der Antragsgegnerin die Möglichkeit eingeräumt, dieses fehlende Vorbringen nachzubringen. Auch vor Gericht erstattete die Antragsgegnerin diesbezüglich kein Vorbringen, weshalb das Erstgericht zu Recht die Zinshöhe im Sinne der Bestimmungen über den Richtwertzins prüfte.

Im konkreten Fall geht es um die Instandhaltungs- und Erneuerungsverpflichtung hinsichtlich sämtlicher für die Wohnung bestimmten Einrichtungen und Geräte wie Gasanschluss, Gasherd, Wasseranschluss, Bad und Kücheneinrichtung, Heizung, Antennenanschluss, Decken (teilweise Stuck) Wand und Boden (Fischgrätparkett). Mangels ernster Schäden obliegt die Erhaltung dieser Ausstattungsmerkmale nicht dem Vermieter und hätte die Antragsgegnerin die Verpflichtung zur Erhaltung der Heizungsanlage vertraglich übernommen, wäre ihr ein entsprechender Zuschlag ausgehend vom Richtwert zu gewähren (§ 16 Abs 2 Z 3 MRG). Dirnbacher-Heindl-Rustler (Der Richterwertmietzins, praxisorienterierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, herausgegeben vom österreichischen Verband der Immobilientreuhänder im April 1994, Seite 94) empfehlen einen Zuschlag bis zur Höhe von 5 % für die Instandhaltungsverpflichtung betreffend die Heizung. Die Judikatur des OGH hat bereits mehrmals die Übernahme der Instandhaltungsverpflichtung samt Erneuerungsverpflichtung durch den Mieter für Heiztherme, Warmwasserboiler oder Eiskasten für zulässig und wirksam erkannt. Allerdings, mit einer Ausnahme, immer nur dort, wo freie Zinsbildung zulässig war, also im Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 4 MRG, so auch Würth in Rummel^{3} §§ 1109, 1110 Rz 7). Eine einzige Entscheidung nämlich 7 Ob 2170/96k zitierte zwar die ausdrücklich nur für den Teilanwendungsbereich ergangene Vorentscheidung, sprach aber aus, dass im Vollanwendungsbereich des WGG (!) eine von § 1096 ABGB abweichende vertragliche Regelung über Reparatur und Erneuerung defekter Durchlauferhitzer, Elektroboiler oder ähnlicher Geräte wie insbesondere auch einer defekten Heiztherme durch Überwälzung auf den Mieter grundsätzlich wirksam ist (MietSlg 48.219). Die nachfolgende, vom Evidenzbüro des OGH zum selben Leitsatz aufgenommene Entscheidung 6 Ob 42/02y (Kühlschrank) betrifft ausdrücklich wieder den Bereich der freien Zinsbildung. Somit liegt für die Frage des Zinsschutzes des MRG in Wahrheit keine derartige, die vertragliche Erhaltungspflicht des Mieters als zulässig erkennende Entscheidung des OGH vor. Während H. Böhm in Schwimann, ABGB^{2} IV Rz 44 zu § 8 MRG diese Verpflichtungsmöglichkeit des Mieters im Bereich des Zinsschutzes grundsätzlich verneint, scheinen die folgenden Autoren die zum Vollanwendungsbereich des WGG ergangene Entscheidung auch auf den Bereich des MRG anwenden zu wollen:Im konkreten Fall geht es um die Instandhaltungs- und Erneuerungsverpflichtung hinsichtlich sämtlicher für die Wohnung bestimmten Einrichtungen und Geräte wie Gasanschluss, Gasherd, Wasseranschluss, Bad und Kücheneinrichtung, Heizung, Antennenanschluss, Decken (teilweise Stuck) Wand und Boden (Fischgrätparkett). Mangels ernster Schäden obliegt die Erhaltung dieser Ausstattungsmerkmale nicht dem Vermieter und hätte die Antragsgegnerin die Verpflichtung zur Erhaltung der Heizungsanlage vertraglich übernommen, wäre ihr ein entsprechender Zuschlag ausgehend vom Richtwert zu gewähren (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3, MRG). Dirnbacher-Heindl-Rustler (Der Richterwertmietzins, praxisorienterierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, herausgegeben vom österreichischen Verband der Immobilientreuhänder im April 1994, Seite 94) empfehlen einen Zuschlag bis zur Höhe von 5 % für die Instandhaltungsverpflichtung betreffend die Heizung. Die Judikatur des OGH hat bereits mehrmals die Übernahme der Instandhaltungsverpflichtung samt Erneuerungsverpflichtung durch den Mieter für Heiztherme, Warmwasserboiler oder Eiskasten für zulässig und wirksam erkannt. Allerdings, mit einer Ausnahme, immer nur dort, wo freie Zinsbildung zulässig war, also im Teilanwendungsbereich des MRG (Paragraph eins, Absatz 4, MRG, so auch Würth in Rummel^{3} Paragraphen 1109,, 1110 Rz 7). Eine einzige Entscheidung nämlich 7 Ob 2170/96k zitierte zwar die ausdrücklich nur für den Teilanwendungsbereich ergangene Vorentscheidung, sprach aber aus, dass im Vollanwendungsbereich des WGG (!) eine von Paragraph 1096, ABGB abweichende vertragliche Regelung über Reparatur und Erneuerung defekter Durchlauferhitzer, Elektroboiler oder ähnlicher Geräte wie insbesondere auch einer defekten Heiztherme durch Überwälzung auf den Mieter grundsätzlich wirksam ist (MietSlg 48.219). Die nachfolgende, vom Evidenzbüro des OGH zum selben Leitsatz aufgenommene Entscheidung 6 Ob 42/02y (Kühlschrank) betrifft ausdrücklich wieder den Bereich der freien Zinsbildung. Somit liegt für die Frage des Zinsschutzes des MRG in Wahrheit keine derartige, die vertragliche Erhaltungspflicht des Mieters als zulässig

erkennende Entscheidung des OGH vor. Während H. Böhm in Schwimann, ABGB² römisch IV Rz 44 zu Paragraph 8, MRG diese Verpflichtungsmöglichkeit des Mieters im Bereich des Zinsschutzes grundsätzlich verneint, scheinen die folgenden Autoren die zum Vollanwendungsbereich des WGG ergangene Entscheidung auch auf den Bereich des MRG anwenden zu wollen:

Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht Rz 15 zu§ 8 MRG, Würth/Zingher-Kovanyi Miet- und WohnR21 Rz 4 zu§ 8 MRG; Prader/Kuprian, Erhaltungspflichten im Mietobjekt, immolex 2002, 9 [12]; Stabentheiner, Mietrecht Rz 165. Deswegen sieht nunmehr auch die geplante MRG-Novelle 2006 zu § 10 Abs 3 MRG die Erweiterung des Investitionskostenersatzes des Mieters für Mietverhältnisse die nach Inkrafttreten der Novelle geschlossen werden durch Investitionskostenersatz auch bei bloßer Auswechslung der Heiztherme vor.Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht Rz 15 zu Paragraph 8, MRG, Würth/Zingher-Kovanyi Miet- und WohnR21 Rz 4 zu Paragraph 8, MRG; Prader/Kuprian, Erhaltungspflichten im Mietobjekt, immolex 2002, 9 [12]; Stabentheiner, Mietrecht Rz 165. Deswegen sieht nunmehr auch die geplante MRG-Novelle 2006 zu Paragraph 10, Absatz 3, MRG die Erweiterung des Investitionskostenersatzes des Mieters für Mietverhältnisse die nach Inkrafttreten der Novelle geschlossen werden durch Investitionskostenersatz auch bei bloßer Auswechslung der Heiztherme vor.

Die vereinbarte Pflicht des Mieters, die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten zu warten und zu erneuern impliziert auch die Kostentragung des Mieters hiefür. Jede vermögenswerte Leistung, zu der sich der Mieter verpflichtet, ist Mietzins im weiteren Sinn. So wurde etwa auch die Anrechnung vertraglich übernommener Erhaltungsarbeiten auf den EVB judiziert (5 Ob 105/87 ua).

Die Wirksamkeit der Übernahme von Instandhaltungsverpflichtungen durch den Mieter ist von der zulässigen Mietzinshöhe abhängig (5 Ob 87/04m). So wurde etwa schon judiziert, dass sogar im Bereich des angemessenen Mietzinses nach § 16 Abs 1 MRG der Verzicht des Mieters auf Ersatz von Investitionskosten nichtig ist, wenn bereits der angemessene, sprich ortsübliche Mietzins überschritten wurde (1 Ob 589/94 = SZ 67/210 = RIS-Justiz RS0027852), welche Entscheidung auch vom Rekurs zitiert wurde.Die Wirksamkeit der Übernahme von Instandhaltungsverpflichtungen durch den Mieter ist von der zulässigen Mietzinshöhe abhängig (5 Ob 87/04m). So wurde etwa schon judiziert, dass sogar im Bereich des angemessenen Mietzinses nach Paragraph 16, Absatz eins, MRG der Verzicht des Mieters auf Ersatz von Investitionskosten nichtig ist, wenn bereits der angemessene, sprich ortsübliche Mietzins überschritten wurde (1 Ob 589/94 = SZ 67/210 = RIS-Justiz RS0027852), welche Entscheidung auch vom Rekurs zitiert wurde.

Nach Ansicht des Rekursgerichtes ist die Instandhaltungs- und Erneuerungsverpflichtung des Mieters für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände der Wohnung ebenso wie die Verpflichtung zum Ausmalen der Wohnung, Abschleifen der Böden dort wirksam, wo kein Zinsschutz besteht oder die Verpflichtung im Mietzins berücksichtigt werden kann. Berücksichtigt werden kann sie im Bereich des angemessenen Mietzinses des § 16 Abs 1 MRG, weil der ortsübliche Vergleichsmietzins durchaus geringer sein kann, wenn der Mieter der etwa nur befristet mietet, auch die Verpflichtung zur Instandhaltung der Heiztherme übernimmt. Berücksichtigt kann die Verpflichtung auch beim Richtwertzins werden. Die Antragstellerin hat bereits darauf hingewiesen, dass, wenn der Vermieter die Verpflichtung übernimmt, ihm ein Zuschlag zum Richtwert gebührt. Übernimmt der Mieter die Verpflichtung, ist ein Abschlag zu gewähren. Erst wegen dieses Abschlages wird die Verpflichtung überhaupt wirksam eingegangen. Unwirksam wären die oben genannten Verpflichtungen des Mieters daher nur im Bereich des Kategoriemietzinses, etwa bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D. Dort bleibt kein Raum die Instandhaltungsverpflichtung im Mietzins zu berücksichtigen, weshalb der Zinsschutz gegen die Möglichkeit so eine Verpflichtung einzugehen, spricht.Nach Ansicht des Rekursgerichtes ist die Instandhaltungs- und Erneuerungsverpflichtung des Mieters für mitvermietete Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände der Wohnung ebenso wie die Verpflichtung zum Ausmalen der Wohnung, Abschleifen der Böden dort wirksam, wo kein Zinsschutz besteht oder die Verpflichtung im Mietzins berücksichtigt werden kann. Berücksichtigt werden kann sie im Bereich des angemessenen Mietzinses des Paragraph 16, Absatz eins, MRG, weil der ortsübliche Vergleichsmietzins durchaus geringer sein kann, wenn der Mieter der etwa nur befristet mietet, auch die Verpflichtung zur Instandhaltung der Heiztherme übernimmt. Berücksichtigt kann die Verpflichtung auch beim Richtwertzins werden. Die Antragstellerin hat bereits darauf hingewiesen, dass, wenn der Vermieter die Verpflichtung übernimmt, ihm ein Zuschlag zum Richtwert gebührt. Übernimmt der Mieter die Verpflichtung, ist ein Abschlag zu gewähren. Erst wegen dieses Abschlages wird die Verpflichtung überhaupt wirksam eingegangen. Unwirksam wären die oben genannten Verpflichtungen des Mieters daher nur im Bereich des

Kategoriemietzinses, etwa bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie D. Dort bleibt kein Raum die Instandhaltungsverpflichtung im Mietzins zu berücksichtigen, weshalb der Zinsschutz gegen die Möglichkeit so eine Verpflichtung einzugehen, spricht.

Sollte die Mietrechtsnovelle 2006 noch in Kraft treten und für neu abgeschlossene Mietverträge Investitionskostenersatz für vom Mieter pflichtgemäß ausgewechselte Heizthermen vorsehen, so wird dies zu einem geringeren Abschlag vom Richtwertzins als derzeit führen können. Es verbliebe dann aber dennoch ohne Investitionskostenersatzanspruch die oft auch kostenaufwendige bloße Reparatur mit Erneuerung von kostspieligen Teilen an der Therme. Das Rekursgericht findet für die Übernahme der Erhaltungseinschließlich der Erneuerungsverpflichtung der Heiztherme durch den Mieter einen 5 %igen Abschlag vom Richtwert als angemessen. Nach 25 Jahren hätte sich die Antragsgegnerin bei diesem 5 %igen Abschlag rund Euro 5.500,-- (ohne Zinsen) im konkreten Mietverhältnis erspart. Geht man hingegen mit den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage der MRG-Novelle 2006 (1183 BlgNr XXII.GP) von einer 15jährigen Amortisationsdauer aus, wäre die Ersparnis im konkreten Mietverhältnis in dieser Zeit rund Euro 3.300,-- wegen der Instandhaltungsverpflichtung für die Therme.Sollte die Mietrechtsnovelle 2006 noch in Kraft treten und für neu abgeschlossene Mietverträge Investitionskostenersatz für vom Mieter pflichtgemäß ausgewechselte Heizthermen vorsehen, so wird dies zu einem geringeren Abschlag vom Richtwertzins als derzeit führen können. Es verbliebe dann aber dennoch ohne Investitionskostenersatzanspruch die oft auch kostenaufwendige bloße Reparatur mit Erneuerung von kostspieligen Teilen an der Therme. Das Rekursgericht findet für die Übernahme der Erhaltungseinschließlich der Erneuerungsverpflichtung der Heiztherme durch den Mieter einen 5 %igen Abschlag vom Richtwert als angemessen. Nach 25 Jahren hätte sich die Antragsgegnerin bei diesem 5 %igen Abschlag rund Euro 5.500,-- (ohne Zinsen) im konkreten Mietverhältnis erspart. Geht man hingegen mit den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage der MRG-Novelle 2006 (1183 BlgNr römisch 22 .GP) von einer 15jährigen Amortisationsdauer aus, wäre die Ersparnis im konkreten Mietverhältnis in dieser Zeit rund Euro 3.300,-- wegen der Instandhaltungsverpflichtung für die Therme.

Für die übrige Erhaltungspflicht (des Mietgegenstandes, Gas, Wasser, Strom samt zugehörigen Einrichtungen Instandhaltung des ordnungsgemäß übergebenen Bodens Wand- und Deckenmalerei einschließlich Stuck) sind weitere 5 % Abschlag zu gewähren.

Das ergibt folgende Berechnung:Richtwert Euro 4,16Zuschlag

Gebäudeausstattung Aufzug Euro 0,38Lagezuschlag Euro

0,81vom Erstgericht richtig gewährte Zuschläge 16 % vom Erstgericht

gewährte Ab-schläge 5 %Abschlag Instandhaltung Heizung 5

%Abschlag sonstige Instandhal-tungsverpflichtung 5 % Summe

Abschläge/Zuschläge 1 % vom Richtwert + Euro

0,04Richtwertmietzins je m² Euro 5,39x 87 m² Euro 468,93

Dementsprechend war Abs 1 des Teilsachbeschlusses abzuändern.

Der Revisionsrekurs war zuzulassen, weil, wie bereits das Erstgericht erkannte, die Erhaltungsverpflichtung durch den Mieter nur dann bei der Prüfung des Richtwertzinses zu berücksichtigen ist, wenn die Verpflichtung auch wirksam eingegangen wurde. Ob eine derartige Verpflichtung durch den Mieter im Bereich des Zinsschutzes des MRG übernommen werden kann hat, soweit überblickbar, die Rechtsprechung des OGH bislang nicht klargestellt. Die einzige ausdrücklich nicht bloß den Teilanwendungsbereich des Mieterschutzes betreffende, oben erwähnte Entscheidung betrifft den Zinsschutz des WGG, ohne ihn in jener Entscheidung aber weiter zu behandeln.

Landesgericht für ZRS Wien

1040 Wien, Schwarzenbergplatz 11

Anmerkung

EWZ00108 40R165.06w

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2006:04000R00165.06W.0711.000

Dokumentnummer

JJT_20060711_LG00003_04000R00165_06W0000_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