

TE OGH 2021/7/20 5Ob104/21m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.07.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers K*, vertreten durch Dr. Günther Harrich, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin C* AG, *, vertreten durch Mag. Andreas Kleiber, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Februar 2021, GZ 40 R 1/21z-30, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 17. November 2020, GZ 7 MSch 35/19m-26, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers K*, vertreten durch Dr. Günther Harrich, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin C* AG, *, vertreten durch Mag. Andreas Kleiber, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 25. Februar 2021, GZ 40 R 1/21z-30, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 17. November 2020, GZ 7 MSch 35/19m-26, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass es lautet:

„1. Der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für das Bestandsobjekt top 14 im Haus *, betrug vom 15. 8. 2017 bis 30. 4. 2019 475,06 EUR netto monatlich und beträgt ab 1. 5. 2019 493,73 EUR netto monatlich.

2. Die Antragsgegnerin hat dem Antragsteller gegenüber das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für August 2017 durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von 360 EUR netto um 122,47 EUR netto, zu den Zinsterminen September 2017 bis einschließlich April 2019 durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von monatlich netto 720 EUR um monatlich 244,94 EUR netto und zum Zinstermin Mai 2019 durch Vorschreibung eines Hauptmietzinses von netto 749,68 EUR um 255,95 EUR netto überschritten.

3. Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen 5.277,22 EUR zuzüglich 10 % USt, somit brutto 5.804,94 EUR samt 4 % Zinsen aus 134,72 EUR seit 15. 8. 2017, aus jeweils 269,43 EUR seit 1. 9. 2017, seit 1. 10. 2017, seit 1. 11. 2017, seit 1. 12. 2017, seit 1. 1. 2018, seit 1. 2. 2018, seit 1. 3. 2018, seit 1. 4. 2018, seit 1. 5. 2018, seit 1. 6. 2018, seit 1. 7. 2018, seit 1. 8. 2018, seit 1. 9. 2018, seit 1. 10. 2018, seit 1. 11. 2018, seit 1. 12. 2018, seit 1. 1. 2019, seit 1. 2. 2019, seit 1. 3. 2019, seit 1. 4. 2019, und aus 281,55 EUR seit 1. 5. 2019 zu zahlen.

4. Der Antrag auf Feststellung der höchstzulässigen Miete für Einrichtungsgegenstände samt Feststellung der Überschreitung und Rückzahlung dieser Überschreibungsbeträge wird abgewiesen.

5. Die Antragsgegnerin ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen dessen mit 484,77 EUR bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz, dessen mit 157,36 EUR bestimmten Kosten des Rekursverfahrens und dessen mit 377,49 EUR (darin 62,82 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.“

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller ist aufgrund des schriftlichen Mietvertrags vom 9. 8. 2017 seit 15. 8. 2017 auf unbestimmte Zeit Hauptmieter der im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin stehenden Wohnung top 14 mit einer Nutzfläche von 81,34 m² im Haus * in 1080 Wien. Im Mietvertrag wurde ein monatlich im Vorhinein zu entrichtender Hauptmietzins von 720 EUR netto sowie ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände von 25 EUR netto vereinbart. Zur Begründung eines Lagezuschlags verwies der Mietvertrag auf die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) sowie die gute Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur, Telekabel im Haus, Erstbezug nach Sanierung, Gegensprechanlage, optimale Nahversorgung, sehr gute Raumaufteilung (Grundrissgestaltung), große Raumhöhe und zentrumsnahe Lage. In § 1 (Ausstattung) ist festgehalten, dass der Mietgegenstand aus zwei Zimmern, Küche eingerichtet, Baderaum, Vorraum, Klosett, Parketten, Flügeltüren, Abstellraum und Speisekammer besteht, sich in einem brauchbaren Zustand befindet, über eine Gasetagenheizung verfügt und eine Warmwasseraufbereitung mit anschließender Küche und Bad, weshalb er der Ausstattungskategorie A entspricht. Der Mieter wurde berechtigt, den Aufzug mitzubenutzen. [1] Der Antragsteller ist aufgrund des schriftlichen Mietvertrags vom 9. 8. 2017 seit 15. 8. 2017 auf unbestimmte Zeit Hauptmieter der im Wohnungseigentum der Antragsgegnerin stehenden Wohnung top 14 mit einer Nutzfläche von 81,34 m² im Haus * in 1080 Wien. Im Mietvertrag wurde ein monatlich im Vorhinein zu entrichtender Hauptmietzins von 720 EUR netto sowie ein Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände von 25 EUR netto vereinbart. Zur Begründung eines Lagezuschlags verwies der Mietvertrag auf die überdurchschnittliche Lage (außerhalb eines Gründerzeitviertels) sowie die gute Verkehrsanbindung, gute Infrastruktur, Telekabel im Haus, Erstbezug nach Sanierung, Gegensprechanlage, optimale Nahversorgung, sehr gute Raumaufteilung (Grundrissgestaltung), große Raumhöhe und zentrumsnahe Lage. In Paragraph eins, (Ausstattung) ist festgehalten, dass der Mietgegenstand aus zwei Zimmern, Küche eingerichtet, Baderaum, Vorraum, Klosett, Parketten, Flügeltüren, Abstellraum und Speisekammer besteht, sich in einem brauchbaren Zustand befindet, über eine Gasetagenheizung verfügt und eine Warmwasseraufbereitung mit anschließender Küche und Bad, weshalb er der Ausstattungskategorie A entspricht. Der Mieter wurde berechtigt, den Aufzug mitzubenutzen.

[2] Für August 2017 schrieb die Antragsgegnerin dem Antragsteller den halben Nettohauptmietzins (360 EUR) zuzüglich 10 % USt und die halbe „Möbelmiete“ (12,50 EUR) zuzüglich 20 % USt vor, von September 2017 bis einschließlich April monatlichen Nettohauptmietzins von 720 EUR zuzüglich 10 % USt und eine „Möbelmiete“ von 25 EUR zuzüglich 20 % USt. Mit Schreiben vom 10. 4. 2019 teilte die Hausverwaltung dem Antragsteller mit, dass sich durch die Erhöhung des für die Wertsicherung der Richtwerte maßgebenden VPI 2000 der vereinbarte monatliche Mietzins erhöhe und zwar die Hauptmiete auf 749,68 EUR netto und die Möbelmiete auf 26,03 EUR netto. Der erhöhte Hauptmietzins sei ab 1. 5. 2019 zu entrichten. Diese Beträge wurden dem Antragsteller ab diesem Zeitpunkt auch vorgeschrieben, er hat sie alle bezahlt.

[3] Der Antragsteller begehrte die Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Im Revisionsrekursverfahren ist noch strittig, ob bei der Ermittlung des höchstzulässigen Richtwertmietzinses ein Lagezuschlag (§ 16 Abs 2 Z 3 MRG) zu berücksichtigen ist. [3] Der Antragsteller begehrte die Überprüfung der Zulässigkeit des vereinbarten Hauptmietzinses und des Entgelts für mitvermietete Einrichtungsgegenstände. Im Revisionsrekursverfahren ist noch strittig, ob bei der Ermittlung des höchstzulässigen Richtwertmietzinses ein Lagezuschlag (Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3, MRG) zu berücksichtigen ist.

[4] Das Erstgericht wies die Anträge auf Feststellung des höchstzulässigen Hauptmietzinses und der höchstzulässigen Inventarmiete samt Feststellung der Überschreitung und Rückzahlung der Überschreibungsbeträge ab. An Zu- und Abschlägen zum Richtwertmietzins nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG berücksichtigte es einen Abschlag von 15 % für die Straßenlage der Wohnung mit Lärmbeeinträchtigung, von 2,5 % wegen des fehlenden Kellerabteils, keinen Abschlag aber für die Gangküche. Zuschläge hielt es von insgesamt 15 % berechtigt für den sehr guten Zustand,

Telefon-, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper im Vorraum und WC, Handtuchwärmer, Fußbodenheizung im Bad, Hänge-WC, Spülkasten unter Putz, Abstellraum sowie die direkte Begehbarkeit aller Räume vom Vorraum aus und von 9,09 % für den Aufzug. Auch der Lagezuschlag gemäß § 16 Abs 2 Z 4 MRG in der Höhe von 3,50 pro m² sei gerechtfertigt, weil von der Wohnung fußläufig Stationen einer U-Bahnlinie und von drei Straßenbahnlinien zu erreichen seien, sich in unmittelbarer Nähe (fußläufig bequem erreichbar) zwei (kleinere) Parkanlagen, zwei Theater und zwei Palais mit kulturellem Angebot befinden, der erste Bezirk zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und schnell erreichbar sei und betreffend Geschäften für den täglichen Bedarf, Markt, Ärzte und Apotheken sowie Bildungseinrichtungen ein umfassendes Angebot in der Nähe bestehe. Die Lage sei selbst für eine innerstädtische Wohnumgebung – analog der zu 5 Ob 242/18a beurteilten Wohnung – als überdurchschnittlich zu beurteilen. [4] Das Erstgericht wies die Anträge auf Feststellung des höchstzulässigen Hauptmietzinses und der höchstzulässigen Inventarmiete samt Feststellung der Überschreitung und Rückzahlung der Überschreibungsbeträge ab. An Zu- und Abschlägen zum Richtwertmietzins nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG berücksichtigte es einen Abschlag von 15 % für die Straßenlage der Wohnung mit Lärmbeeinträchtigung, von 2,5 % wegen des fehlenden Kellerabteils, keinen Abschlag aber für die Gangküche. Zuschläge hielt es von insgesamt 15 % berechtigt für den sehr guten Zustand, Telefon-, Telekabelanschluss, Gegensprechanlage, Wasch-, maschinenanschluss, Heizkörper im Vorraum und WC, Handtuchwärmer, Fußbodenheizung im Bad, Hänge-WC, Spülkasten unter Putz, Abstellraum sowie die direkte Begehbarkeit aller Räume vom Vorraum aus und von 9,09 % für den Aufzug. Auch der Lagezuschlag gemäß Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG in der Höhe von 3,50 pro m² sei gerechtfertigt, weil von der Wohnung fußläufig Stationen einer U-Bahnlinie und von drei Straßenbahnlinien zu erreichen seien, sich in unmittelbarer Nähe (fußläufig bequem erreichbar) zwei (kleinere) Parkanlagen, zwei Theater und zwei Palais mit kulturellem Angebot befinden, der erste Bezirk zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und schnell erreichbar sei und betreffend Geschäften für den täglichen Bedarf, Markt, Ärzte und Apotheken sowie Bildungseinrichtungen ein umfassendes Angebot in der Nähe bestehe. Die Lage sei selbst für eine innerstädtische Wohnumgebung – analog der zu 5 Ob 242/18a beurteilten Wohnung – als überdurchschnittlich zu beurteilen.

[5] Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers im Ergebnis nicht Folge. Für einen Abschlag wegen der Gangküche sei nicht relevant, dass die Wohnung des Antragstellers die letzte im allgemeinen Gangbereich sei. Maßgeblich dafür sei die fehlende direkte Belichtung und Belüftung, wobei die Rechtsprechung bei einer Küche ohne Belichtung von einem Abschlag von 2 % (5 Ob 77/17k), 2,5 % (MietSlg 65.336) bzw der Beiratsempfehlung für Wien folgend auch von 5 % (MietSlg 60.274, 63.307) ausgehe. Selbst die Berücksichtigung eines Abschlags von 5 % für die Gangküche führe hier aber zu keiner Überschreitung des gesetzlich zulässigen Richtwertmietzinses. Zu den übrigen vom Antragsteller kritisierten Zuschlägen teilte das Rekursgericht die Meinung des Erstgerichts. Auch bei einem Bestandsobjekt im Mezzanin ohne Kellerabteil sei ein Liftzuschlag gerechtfertigt und der Ausstattungszuschlag von 15 % angemessen. Zum Lagezuschlag vertrat das Rekursgericht die Auffassung, entgegen der Entscheidung 5 Ob 242/18a sei die individuelle Lärmbeeinträchtigung für eine konkrete Wohnung, die hier bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses mittels Abschlag von 15 % bereits berücksichtigt worden sei, kein Grund einen Lagezuschlag zu verneinen. Ausgehend vom maßgebenden Referenzgebiet (Wohnumgebung, hier das innerstädtische Gebiet) sei nicht auf die Lärmbeeinträchtigung (bloß) durch die * (und/oder den Gürtel) abzustellen, weil dies zu unterschiedlichen Ergebnissen bei in derselben Straße liegenden Gebäuden oder bei Wohnungen desselben Gebäudes führen könnte. Dass die zu 5 Ob 242/18a beurteilte Liegenschaft unmittelbar an eine Grünanlage anschloss, komme im Hinblick darauf, dass sich in der Umgebung der hier zu beurteilenden Liegenschaft kleinere Parkanlagen befänden, kein solches Gewicht zu, um die Berechtigung eines Lagezuschlags zu verneinen. Soweit der Antragsteller von einem rund 100 Meter entfernten „Hotspot“ der Drogenkriminalität an der U6-Station Josefstädterstraße spreche, entferne er sich vom festgestellten Sachverhalt, wonach sich die nicht am Gürtel liegende Liegenschaft 160 Meter von dieser U-Bahnstation entfernt befinde. Dass es dort seit August 2017 eine Sozialeinrichtung für erwachsene Obdachlose gebe, die U-Bahnstation Josefstädterstraße ebenso wie der Gürtel aufgrund vorherrschender Kleinkriminalität und der medialen Berichterstattung ein negatives Image aufweise und es aufgrund von Vorfällen im Zusammenhang mit Alkohol und Drogen in den letzten Jahren zu zahlreichen Polizeieinsätzen gekommen sei, schließe die Zuerkennung eines Lagezuschlags nicht aus, weil die zu 5 Ob 242/18a beurteilte Liegenschaft (wenn auch weiter innerstädtisch gelegen) in vergleichbarer Nähe liege. Auch zu 5 Ob 128/20i sei die Zuerkennung eines Lagezuschlags für eine Wohnung in der Josefstädterstraße nicht korrekturbedürftig gewesen.

[6] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht über Abänderungsantrag nachträglich mit der Begründung zu, es sei eine über den Einzelfall hinausgehende erhebliche Rechtsfrage, ob eine generelle überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung der gesamten Wohnumgebung ein den Lagezuschlag verneinendes Kriterium bilde und ob bei dessen Berücksichtigung gleichzeitig für die überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung ein Abschlag zum Richtwert zu veranschlagen sei, was zu einer zweifachen Berücksichtigung überdurchschnittlicher Lärmbeeinträchtigung führe.

[7] Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[8] Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Entscheidung des Rekursgerichts korrekturbedürftig ist. Er ist demnach auch berechtigt.

[9] 1. Zur Abweisung des Antrags auf Überprüfung der Zulässigkeit der vereinbarten „Möbelmiete“ enthielt schon der Rekurs keine inhaltlichen Ausführungen. Auch der Revisionsrekurs nimmt – ungeachtet der umfassenden Anfechtungserklärung – darauf nicht Bezug. Abgesehen davon, dass die insoweit in zweiter Instanz unterlassene ordnungsgemäße Rechtsrüge in dritter Instanz gar nicht erfolgreich nachgeholt werden könnte (RIS-Justiz RS0043480), liegt diesbezüglich weder eine gesetzmäßig ausgeführte Zulassungsbeschwerde noch eine ordnungsgemäße Rechtsrüge vor (vgl. RS0043654 [T12]; RS0043605). Darauf ist daher nicht mehr einzugehen. [9] 1. Zur Abweisung des Antrags auf Überprüfung der Zulässigkeit der vereinbarten „Möbelmiete“ enthielt schon der Rekurs keine inhaltlichen Ausführungen. Auch der Revisionsrekurs nimmt – ungeachtet der umfassenden Anfechtungserklärung – darauf nicht Bezug. Abgesehen davon, dass die insoweit in zweiter Instanz unterlassene ordnungsgemäße Rechtsrüge in dritter Instanz gar nicht erfolgreich nachgeholt werden könnte (RIS-Justiz RS0043480), liegt diesbezüglich weder eine gesetzmäßig ausgeführte Zulassungsbeschwerde noch eine ordnungsgemäße Rechtsrüge vor vergleiche RS0043654 [T12]; RS0043605). Darauf ist daher nicht mehr einzugehen.

[10] 2. Das Rechtsmittelgericht hat – wenn es überhaupt in der Rechtsfrage angerufen ist – die materiell-rechtliche Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung nach allen Richtungen hin zu prüfen (RS0043352). Wenn im Rechtsmittel an die zweite Instanz nur in bestimmten Punkten eine Rechtsrüge ausgeführt wurde, auch im Außerstreitverfahren (RS0043352 [T39]), können andere Punkte im Revisionsrekurs nicht mehr geltend gemacht werden; dies jedenfalls dann, wenn es um mehrere selbständig zu beurteilende Rechtsfragen geht (RS0043352 [T33]). Kommt der Revisionsrekurswerber in seinem Rechtsmittel daher auf bestimmte Rechtsgründe oder selbständige Einwendungen nicht mehr zurück, sind diese aus der ansonst umfassenden Beurteilungspflicht des Obersten Gerichtshofs ausgeschieden (RS0043352 [T35]). Dies ist hier hinsichtlich der Zuschläge für den Aufzug und die überdurchschnittliche Ausstattung der Fall, die beide Vorinstanzen übereinstimmend als berechtigt anerkannt haben und auf die der Revisionsrekurswerber nicht zurückkommt.

[11] 3.1 Zum strittigen Abschlag für die Gangküche ist zu berücksichtigen, dass das Erstgericht den Abschlag dafür mit dem Argument ablehnte, die Küche weise zwar zwei Holzkastenfenster in den allgemeinen Hausgang auf, die Wohnung sei allerdings die letzte in diesem Gangbereich, sodass er üblicherweise nicht von anderen Hausbewohnern frequentiert werde, die Küche sei durch Zusammenlegung mit einem Kabinett großzügig angelegt, biete Platz für einen Essbereich und die Wohnung verfüge auch über eine von der Küche begehbbare Speis, sodass die „Gangküche“ dadurch aufgewertet werde. Über Rekurs des Antragstellers vertrat das Rekursgericht dazu die – im Revisionsrekursverfahren nicht beanstandete – Auffassung, maßgeblich für einen Abschlag für die Gangküche sei die fehlende direkte Belichtung und Belüftung. Es legte sich letztlich aber in Bezug auf die Höhe des vorzunehmenden Abschlags – weil vermeintlich nicht relevant – nicht fest. Insoweit liegt daher keine abschließende Erledigung vor.

[12] 3.2 Der Fachsenat sprach bereits aus (5 Ob 77/17k), dass die mietrechtliche Normwohnung eine Wohnung in einem Althaus ist (RS0115605), die nach § 2 Abs 1 RichtWG über eine Küche verfügt. Die Auffassung, dabei handle es sich nicht um eine Küche, die bloß auf den Gang entlüftet werde, wurde als im Einzelfall nicht korrekturbedürftig angesehen (Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht2 § 16 MRG Rz 18). An dieser Auffassung ist festzuhalten; wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte, ist für das Vorliegen einer Gangküche die mangelnde Belichtung und Belüftung maßgeblich, die hier ungeachtet des Umstands vorliegt, dass die Fenster der Gangküche sich am Ende des Gangs befinden. Dass durch die vom Erstgericht festgestellten Aspekte die Gangküche „aufgewertet“ wird, ist richtig. Die mangelnde Belüftung und Beleuchtung durch natürliches Licht kann dies aber nicht zur Gänze kompensieren.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gesamtschau erscheint daher hier ein Abschlag von (nur) 2 % für die Gangküche (wie in dem zu 5 Ob 77/17k entschiedenen Fall) angemessen. Der Antragsteller thematisiert in seinem Revisionsrekurs das konkrete Ausmaß dieses Abschlags überdies nicht. [12] 3.2 Der Fachsenat sprach bereits aus (5 Ob 77/17k), dass die mietrechtliche Normwohnung eine Wohnung in einem Althaus ist (RS0115605), die nach Paragraph 2, Absatz eins, RichtWG über eine Küche verfügt. Die Auffassung, dabei handle es sich nicht um eine Küche, die bloß auf den Gang entlüftet werde, wurde als im Einzelfall nicht korrekturbedürftig angesehen (Schinnagl in Illiedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht2 Paragraph 16, MRG Rz 18). An dieser Auffassung ist festzuhalten; wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte, ist für das Vorliegen einer Gangküche die mangelnde Belichtung und Belüftung maßgeblich, die hier ungeachtet des Umstands vorliegt, dass die Fenster der Gangküche sich am Ende des Gangs befinden. Dass durch die vom Erstgericht festgestellten Aspekte die Gangküche „aufgewertet“ wird, ist richtig. Die mangelnde Belüftung und Beleuchtung durch natürliches Licht kann dies aber nicht zur Gänze kompensieren. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gesamtschau erscheint daher hier ein Abschlag von (nur) 2 % für die Gangküche (wie in dem zu 5 Ob 77/17k entschiedenen Fall) angemessen. Der Antragsteller thematisiert in seinem Revisionsrekurs das konkrete Ausmaß dieses Abschlags überdies nicht.

[13] 4. Betreffend den Lagezuschlag stellt sich nach Auffassung des Revisionsrekurswerbers die erhebliche Rechtsfrage, ob eine generelle überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung der gesamten Wohnungsumgebung ein Grund sein könne, einen Lagezuschlag zu verneinen, und ob neben der Berücksichtigung einer generellen Lärmbeeinträchtigung beim Lagezuschlag gleichzeitig ein zusätzlicher Lärmabschlag für die individuelle Lärmbelastung eines bestimmten Bestandobjekts zulässig sein könne. Dazu fehle Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. Dieser habe aber eine Ruhelage oder Grünruhelage bereits als für den Lagezuschlag zu berücksichtigendes Kriterium angesehen, sodass auch einem erhöhten Lärmaufkommen Relevanz bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Lagezuschlags zukommen müsse. Es sei kein Grund zu erkennen, weshalb nicht neben der generell überdurchschnittlichen Lärmbeeinträchtigung einer Wohnungsumgebung etwa am gürtelnahen Rand eines Bezirks, die sich negativ auf die Zulässigkeit des Lagezuschlags auswirke, eine individuelle Lärmbelastung der konkreten Wohnung einen Lärmabschlag begründen könne. Die vom Rekursgericht angeführten Lagen zu 5 Ob 242/18a und 5 Ob 128/20i seien nicht vergleichbar. Zu wenig berücksichtigt sei das negative Image der konkreten Wohnungsumgebung wegen der nachweislich erhöhten Kriminalität (Drogenhandel und Rotlichtszene), das ebenfalls gegen eine überdurchschnittliche Lage spreche.

[14] Dem ist im Wesentlichen zu folgen.

[15] 4.1 Für die Berechnung des Richtwertmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen (§ 16 Abs 2 MRG). Einer der in § 16 Abs 2 Z 1 bis 5 MRG taxativ aufgezählten Umstände, die zu Zuschlägen oder Abstrichen vom Richtwert führen können, ist die Lage (Wohnumgebung) des Hauses (Z 3). Ein Lagezuschlag iSd § 16 Abs 2 Z 3 MRG ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs 3 RichtWG) und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags ausdrücklich bekanntgegeben worden sind (§ 16 Abs 4 MRG). [15] 4.1 Für die Berechnung des Richtwertmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen (Paragraph 16, Absatz 2, MRG). Einer der in Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins bis 5 MRG taxativ aufgezählten Umstände, die zu Zuschlägen oder Abstrichen vom Richtwert führen können, ist die Lage (Wohnumgebung) des Hauses (Ziffer 3.). Ein Lagezuschlag iSd Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3, MRG ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG) und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrags ausdrücklich bekanntgegeben worden sind (Paragraph 16, Absatz 4, MRG).

[16] 4.2 Dass die für die nach Auffassung der Antragsgegnerin hier gegebene überdurchschnittliche Lage maßgeblichen Kriterien im schriftlichen Mietvertrag dem Erfordernis des § 16 Abs 4 zweiter Halbsatz entsprachen (zur

bloß schlagwortartigen Umschreibung der den Wohnwert des Hauses beeinflussenden Kriterien vgl RS0111820 [T2]; RS0111201), ist im Revisionsrekursverfahren nicht strittig und bedarf daher keiner weiteren Erörterung. [16] 4.2 Dass die für die nach Auffassung der Antragsgegnerin hier gegebene überdurchschnittliche Lage maßgeblichen Kriterien im schriftlichen Mietvertrag dem Erfordernis des Paragraph 16, Absatz 4, zweiter Halbsatz entsprachen (zur bloß schlagwortartigen Umschreibung der den Wohnwert des Hauses beeinflussenden Kriterien vergleiche RS0111820 [T2]; RS0111201), ist im Revisionsrekursverfahren nicht strittig und bedarf daher keiner weiteren Erörterung.

[17] 4.3 Nach § 2 Abs 3 RichtWG ist die durchschnittliche Lage nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist. Dass die hier zu beurteilende Liegenschaft nicht in einem derartigen „Gründerzeitviertel“ liegt, ist unstrittig. Aus dieser auf die Gründerzeitviertel hinweisenden Bestimmung der Wiener Verhältnisse ist aber nach der Judikatur des Fachsenats (5 Ob 188/14d; 5 Ob 146/20m) noch nicht der Schluss zu ziehen, jegliche Lage außerhalb eines solchen Viertels sei bereits überdurchschnittlich. Dies wäre nur dann anzunehmen, wenn nach den Feststellungen Umstände gegeben sind, die in ihrer Gesamtheit die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben. Dies ist hier entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht der Fall. [17] 4.3 Nach Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG ist die durchschnittliche Lage nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist. Dass die hier zu beurteilende Liegenschaft nicht in einem derartigen „Gründerzeitviertel“ liegt, ist unstrittig. Aus dieser auf die Gründerzeitviertel hinweisenden Bestimmung der Wiener Verhältnisse ist aber nach der Judikatur des Fachsenats (5 Ob 188/14d; 5 Ob 146/20m) noch nicht der Schluss zu ziehen, jegliche Lage außerhalb eines solchen Viertels sei bereits überdurchschnittlich. Dies wäre nur dann anzunehmen, wenn nach den Feststellungen Umstände gegeben sind, die in ihrer Gesamtheit die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben. Dies ist hier entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht der Fall.

[18] 4.4 Der Fachsenat hat wiederholt betont, dass die „durchschnittliche Lage“ (§ 2 Abs 3 RichtWG) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen ist (RS0111204). Das gilt auch für die nach § 16 Abs 4 MRG erforderliche Beurteilung, ob die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die „besser“ ist als die durchschnittliche. Zur Beurteilung, ob eine konkrete Lage (Wohnumgebung) aufgrund ihrer Eigenschaft als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, bedarf es eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen (5 Ob 74/17y). Dabei ist dem Rechtsanwender ein gewisser Wertungs- und Ermessensspielraum eingeräumt (5 Ob 150/19y; 5 Ob 146/20m). [18] 4.4 Der Fachsenat hat wiederholt betont, dass die „durchschnittliche Lage“ (Paragraph 2, Absatz 3, RichtWG) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen ist (RS0111204). Das gilt auch für die nach Paragraph 16, Absatz 4, MRG erforderliche Beurteilung, ob die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die „besser“ ist als die durchschnittliche. Zur Beurteilung, ob eine konkrete Lage (Wohnumgebung) aufgrund ihrer Eigenschaft als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, bedarf es eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen (5 Ob 74/17y). Dabei ist dem Rechtsanwender ein gewisser Wertungs- und Ermessensspielraum eingeräumt (5 Ob 150/19y; 5 Ob 146/20m).

[19] 4.5 In Wien ist als Referenzgebiet für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage eines Hauses nicht regelhaft maximal der jeweilige Gemeindebezirk heranzuziehen, sondern es ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet bilden (RS0131812 [T1]). In dem zu 5 Ob 74/17v beurteilten, im 5. Bezirk Wiens gelegenen Haus waren dies die innerstädtischen Gebiete mit der dafür typischen geschlossenen mehrgeschossigen Verbauung. Dieses Referenzgebiet war auch der Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit der Lage von Liegenschaften im 8. Bezirk (5 Ob 242/18a; 5 Ob 128/20i), anderer Lagen im 5. Bezirk (5 Ob 150/19y; 5 Ob 214/20m), im 3. Bezirk (5 Ob 140/20d) und im 7. Bezirk (5 Ob 146/20m) zugrunde zu legen. Dass dieses Referenzgebiet auch für die hier zu beurteilende Liegenschaft im 8. Bezirk heranzuziehen ist, ist im Revisionsrekursverfahren nicht strittig.

[20] 4.6 Maßgeblich für die Beurteilung „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ sind unterschiedliche Faktoren, so etwa die Standorteigenschaften wie die Erschließung der Wohnumgebung

mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgungsmöglichkeiten (5 Ob 74/17v Pkt 5.1.). Der Fachsenat sprach dazu aber bereits aus (5 Ob 214/20m; 5 Ob 146/20m), dass Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch U-Bahn sowie Straßenbahnstationen in erreichbarer Nähe im dicht verbauten Stadtgebiet zu erwarten sind und für sich alleine eine überdurchschnittliche Lage nicht zwangsläufig rechtfertigen können. Demgemäß knüpfte die Beurteilung zu 5 Ob 242/18a, die Lage der dortigen Liegenschaft im 8. Bezirk sei überdurchschnittlich, nicht nur an die fußläufige Erreichbarkeit von Stationen einer U-Bahnlinie und von drei Straßenbahnlinien an, sondern an in unmittelbarer Nähe befindliche Theater und Palais mit entsprechendem kulturellen Angebot, die gute Erreichbarkeit der Wohnung für den Individualverkehr, das umfassende Angebot an Geschäften für den täglichen Bedarf, Markt, Ärzte und Apotheken sowie Bildungseinrichtungen in der Nähe, sowie an den Umstand, dass das Haus an eine Grünanlage anschließt, fußläufig mehrere Parkanlagen erreichbar sind und trotz des innerstädtischen Charakters keine Lärmbelastung der Liegenschaft besteht. Zu 5 Ob 150/19y waren neben der fußläufigen Erreichbarkeit einer U-Bahnstation und mehrerer Haltestellen für Autobuslinien, die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die Apotheke und das Krankenhaus in Gehdistanz insbesondere die Lage des Objekts im Zentrum des 5. Bezirks und die Zentrumsnähe maßgeblich für die Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit der Lage durch das Rekursgericht, das damit den ihm eingeräumten Wertungs- und Ermessensspielraum nicht verlassen hatte. 5 Ob 128/20i betraf eine Liegenschaft im Zentrum des 8. Bezirks, die in fußläufiger Entfernung über nahezu jegliche denkbare Infrastruktur verfügte. Auch dort wurde die Beurteilung des Rekursgerichts, eine derartige Lage sei überdurchschnittlich als nicht korrekturbedürftig angesehen. Wie aus diesen Entscheidungen hervorgeht und zu 5 Ob 158/18v ausdrücklich ausgesprochen wurde, bedarf es bei der Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage daher immer einer Gesamtschau und Gewichtung der einzelnen Lagecharakteristika.

[21] 4.7 Die Lärmbelastung der Liegenschaft an sich (nicht der konkreten Wohnung!) ließ der Fachsenat mehrfach in die Beurteilung der Lagequalität einfließen. Zu 5 Ob 242/18a wurde – wie erwähnt – die fehlende Lärmbelastung trotz des innerstädtischen Charakters als positives Lagekriterium hervorgehoben. Demgegenüber konnte zu 5 Ob 140/20m, 5 Ob 146/20m und 5 Ob 214/20m die jeweils gute Anbindung an den Individualverkehr aufgrund der unmittelbaren Nähe zu stark befahrenen Straßen die damit einhergehende erhebliche Lärmbelastung nicht ausgleichen. Es ist daher in der Rechtsprechung des Fachsenats bereits anerkannt, dass eines der relevanten Lagekriterien für die Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage auch der Umstand ist, ob die zu beurteilende Liegenschaft – gemessen an vergleichbaren innerstädtischen Lagen – eine besondere (Grün-)Ruhelage aufweist oder im Gegenteil über das im innerstädtischen Gebiet zu erwartende Ausmaß von Verkehr, Abgasen und Lärm belastet wird. Daran ist festzuhalten. Die Rechtsauffassung des Rekursgerichts, Lärm könne dann nicht als relevante Lagekomponente der Liegenschaft gewertet werden, wenn die Lärmbelastung bereits zu einem Mietzinsabschlag für das konkrete Objekt führte, entbehrt einer gesetzlichen Grundlage.

[22] 4.8 Das Rekursgericht lässt dabei nämlich außer Acht, dass das Beurteilungsobjekt der Zu- und Abschläge nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG die Wohnung selbst ist, während es bei dem in § 16 Abs 2 Z 3, Abs 4 MRG genannten Begriff der Lage (Wohnumgebung) nicht um die konkrete Wohnung, sondern das Wohnhaus, in dem die Wohnung gelegen ist, und dessen unmittelbare Umgebung geht (idS auch MietSlg 59.268). Während kein Zweifel bestehen kann, dass nach der allgemeinen Verkehrsauffassung etwa die Lage eines Hauses an stark befahrenen Straßen aufgrund des damit verbundenen Verkehrslärms und der Belastung mit Abgasen als den Wohnwert mindernd empfunden wird, während die Ruhelage einer Liegenschaft grundsätzlich ein positiver Aspekt einer Immobilie sein wird, kann die Lärmbelastung einer konkreten Wohnung in diesem Haus je nachdem sehr unterschiedlich sein, ob die wesentlichen Räume dieser Wohnung in Richtung eines (begrünten) Innenhofs liegen oder direkt an der vorbeiführenden verkehrsreichen Straße. Lärm im Wohnumfeld muss sich daher nicht zwingend auch als Lärm in der Wohnung selbst auswirken (idS auch Limberg/Plank, immolex 2021/4, die allerdings die doppelte Berücksichtigung von Lärm kritisieren). Entgegen der vom Rekursgericht vertretenen Auffassung stellte der Fachsenat zu 5 Ob 242/18a auch nicht auf die individuelle Wohnung, sondern die Grünruhelage der Liegenschaft selbst ab. Warum das im Fall einer – selbst unter Berücksichtigung von Lagen in dicht verbautem innerstädtischen Gebiet – überdurchschnittlichen Lärmbelastung (hier von mehr als 75 dB!) der Liegenschaft an sich wegen ihrer Lage nicht nur an einer stark befahrenen Straße, in der auch eine Straßenbahnlinie verkehrt, sondern in unmittelbarer Nähe des verkehrsreichen Gürtels anders sein sollte, erschließt sich dem erkennenden Senat nicht. Naturgemäß könnte die konkrete Lärmbelastung einer Liegenschaft im Verlauf einer Straße unterschiedlich sein. Dementsprechend ist auch immer die Lage der konkret zu beurteilenden

Liegenschaft in Bezug auf das Referenzgebiet zu beurteilen, was – gerade bei langen Straßenzügen – zu unterschiedlichen Beurteilungen der Überdurchschnittlichkeit der Lage (etwa im Hinblick auf Verkehrs- und Lärmbelastung) der einzelnen Liegenschaft je nach deren Lage in diesem Straßenzug führen könnte. Kriterium dabei ist die „allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens“, die genau dies verlangt. Andererseits ist die vom Rekursgericht erwogene unterschiedliche Behandlung eines Eckhauses nach der allgemeinen Verkehrsauffassung wohl im Regelfall schon deshalb nicht angezeigt, weil sich weder Lärm noch Abgase nur wegen einer Straßenkreuzung reduzieren. Unterschiedliche Belastungen einzelner Wohnungen können über einen Abschlag für Lärm oder einen Zuschlag für Ruhelage ausgeglichen werden. [22] 4.8 Das Rekursgericht lässt dabei nämlich außer Acht, dass das Beurteilungsobjekt der Zu- und Abschläge nach Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer eins, MRG die Wohnung selbst ist, während es bei dem in Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3,, Absatz 4, MRG genannten Begriff der Lage (Wohnumgebung) nicht um die konkrete Wohnung, sondern das Wohnhaus, in dem die Wohnung gelegen ist, und dessen unmittelbare Umgebung geht (idS auch MietSlg 59.268). Während kein Zweifel bestehen kann, dass nach der allgemeinen Verkehrsauffassung etwa die Lage eines Hauses an stark befahrenen Straßen aufgrund des damit verbundenen Verkehrslärms und der Belastung mit Abgasen als den Wohnwert mindernd empfunden wird, während die Ruhelage einer Liegenschaft grundsätzlich ein positiver Aspekt einer Immobilie sein wird, kann die Lärmbelastung einer konkreten Wohnung in diesem Haus je nachdem sehr unterschiedlich sein, ob die wesentlichen Räume dieser Wohnung in Richtung eines (begrünt) Innenhofs liegen oder direkt an der vorbeiführenden verkehrsreichen Straße. Lärm im Wohnumfeld muss sich daher nicht zwingend auch als Lärm in der Wohnung selbst auswirken (idS auch Limberg/Plank, immolex 2021/4, die allerdings die doppelte Berücksichtigung von Lärm kritisieren). Entgegen der vom Rekursgericht vertretenen Auffassung stellte der Fachsenat zu 5 Ob 242/18a auch nicht auf die individuelle Wohnung, sondern die Grünruhelage der Liegenschaft selbst ab. Warum das im Fall einer – selbst unter Berücksichtigung von Lagen in dicht verbautem innerstädtischen Gebiet – überdurchschnittlichen Lärmbelastung (hier von mehr als 75 dB!) der Liegenschaft an sich wegen ihrer Lage nicht nur an einer stark befahrenen Straße, in der auch eine Straßenbahnlinie verkehrt, sondern in unmittelbarer Nähe des verkehrsreichen Gürtels anders sein sollte, erschließt sich dem erkennenden Senat nicht. Naturgemäß könnte die konkrete Lärmbelastung einer Liegenschaft im Verlauf einer Straße unterschiedlich sein. Dementsprechend ist auch immer die Lage der konkret zu beurteilenden Liegenschaft in Bezug auf das Referenzgebiet zu beurteilen, was – gerade bei langen Straßenzügen – zu unterschiedlichen Beurteilungen der Überdurchschnittlichkeit der Lage (etwa im Hinblick auf Verkehrs- und Lärmbelastung) der einzelnen Liegenschaft je nach deren Lage in diesem Straßenzug führen könnte. Kriterium dabei ist die „allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens“, die genau dies verlangt. Andererseits ist die vom Rekursgericht erwogene unterschiedliche Behandlung eines Eckhauses nach der allgemeinen Verkehrsauffassung wohl im Regelfall schon deshalb nicht angezeigt, weil sich weder Lärm noch Abgase nur wegen einer Straßenkreuzung reduzieren. Unterschiedliche Belastungen einzelner Wohnungen können über einen Abschlag für Lärm oder einen Zuschlag für Ruhelage ausgeglichen werden.

[23] 4.9 Das vom Rekursgericht angedachte Verbot der „Doppelverwertung“ von Lärmbeeinträchtigungen lässt nämlich außer Acht, dass die Lärmbelastung der konkreten Wohnung nicht zwingend mit der Lärmbelastung der Liegenschaft aufgrund ihrer Wohnumgebung gleichzusetzen ist. Bei einer Wohnung in einem Haus, das aufgrund seiner Wohnumgebung wegen Verkehrsreichtums und Lärm nur eine durchschnittliche Lage aufweist, sodass kein Lagezuschlag zusteht, könnte daher ein Zuschlag gerechtfertigt sein, wenn die Wohnung über eine (hofseitige) Ruhelage verfügt. Umgekehrt würde sich (auch) der individuelle Wert einer in diesem Haus gelegenen Wohnung dann mindern, wenn sie konkret in wesentlichen Teilen regelmäßig einer überdurchschnittlichen Lärmbelastung ausgesetzt ist. Zusammenfassend ist daher ein Verbot, aufgrund eines individuellen Lärmabzugs beim Richtwertzins einer konkreten Wohnung den Lärm der Wohnumgebung des gesamten Hauses (auch) als Lagezuschlagsrelevant zu berücksichtigen, dem Gesetz nicht zu entnehmen.

[24] 4.10 Für den konkreten Fall bedeutet dies:

[25] Das konkrete Objekt befindet sich in dicht verbautem Wohn- und Geschäftsgebiet am gürtelnahen Rand des 8. Wiener Gemeindebezirks und ist der zu 5 Ob 146/20m beurteilten Lage vergleichbar. Die zu 5 Ob 242/18a und 5 Ob 128/20i beurteilten Wohnungen lagen demgegenüber in Häusern im Bezirkszentrum und deutlich weiter vom Gürtel entfernt; diese Lagen sind daher nicht vergleichbar. Dass die U-Bahnhaltestelle „Josefstädterstraße“ der Linie U6 hier 160 Meter entfernt und drei Straßenbahnlinien nur 60 Meter entfernt liegen und zwei Einkaufsstraßen,

Kindergärten, Schulen, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Aus- und Weiterbildungseinrichtungen und auch Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar sind, mag zwar selbst für innerstädtische Lagen überdurchschnittlich (weil in diesem Umfang selbst im dicht verbauten Stadtgebiet nicht zu erwarten) sein. Demgegenüber steht aber die massive Lärmbelastung der Wohnumgebung des Hauses nicht nur durch Individual-, sondern auch Schienenverkehr, der in diesem Bereich (und nicht nur für die konkrete Wohnung) über 75 dB liegt. Dies ist eine selbst für innerstädtische Lagen überdurchschnittliche Belastung durch Verkehr, Abgase und Lärm. Dazu kommt die unmittelbare Nähe zum Gürtel und die genannte U-Bahnstation, die aufgrund dort vorherrschender Kleinkriminalität (Drogenhandel und Rotlicht) und der diesbezüglichen medialen Berichterstattung ein negatives Image aufweist. Seit mehreren Jahren kommt es aus diesem Grund in der Wohnumgebung des Hauses zu regelmäßigen Polizeieinsätzen. Auch dies kann nach der Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens bei der Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage des Hauses nicht unberücksichtigt bleiben; derartige Aspekte lassen die Lage im Vergleich zu anderen innerstädtischen Lagen nicht als überdurchschnittlich erscheinen.

[26] 4.11 Bei der gebotenen Gesamtschau und der erforderlichen Gewichtung dieser Lagecharakteristika stehen der positiv zu bewertenden Anbindung an den öffentlichen und Individualverkehr und die fußläufige Erreichbarkeit nahezu jeder Infrastruktur die Lage in einer gürtelnahen, verkehrsreichen und lärmenden Wohnumgebung einerseits und die unmittelbare Nähe zu einer als Drogen- und Kriminalitätshotspot allgemein bekannten U-Bahnstation mit regelmäßigen Polizeieinsätzen andererseits gegenüber. Eine Abwägung dieser Faktoren im Einzelfall ergibt, dass die Lage des konkreten Hauses insgesamt jedenfalls nicht als überdurchschnittlich zu beurteilen ist. Ein Lagezuschlag steht daher nicht zu.

[27] 5.1 Damit ermittelt sich der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung des Antragstellers wie folgt:

[28] Vom 15. 8. 2017 bis einschließlich April 2019 sind vom Richtwert von 5,58 EUR 15 % Abschlag für die individuelle Lärmbelastung der Wohnung (0,84), 2,5 % für das Fehlen des Kellerabteils (0,14), 2 % für die Gangküche (0,11) abzuziehen und 15 % insgesamt für den sehr guten Zustand und diverse Anschlüsse (0,84 EUR) und 9,09 % für den Aufzug (0,51) hinzuzuzählen. Dies ergibt einen Richtwertmietzins pro Quadratmeter von 5,84 EUR netto.

[29] Ab 1. 5. 2019 ergibt sich ausgehend von einem Richtwert von 5,81 EUR und denselben Ab- und Zuschlägen hingegen ein monatlicher Richtwertmietzins pro Quadratmeter von 6,07 EUR netto, zumal Wertsicherungsvereinbarung und das rechtzeitige Erhöhungsschreiben der Antragsgegnerin unstrittig sind.

[30] Daraus ermittelt sich der höchst zulässige Nettohauptmietzins von 475,06 EUR (im August 2017 davon die Hälfte) bis 30. 4. 2019 und von 493,73 EUR ab 1. 5. 2019. Damit errechnen sich die im Spruch ausgewiesenen Mietzinse und die – unter Berücksichtigung der USt – daraus abzuleitenden Überschreibungsbeträge, die in Summe den von der Antragsgegnerin zurückzuzahlenden Betrag ergeben.

[31] 6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Der Antragsteller ist als in erster und zweiter Instanz mit etwa 3/4 durchgedrungen anzusehen (sein Antrag auf Überprüfung der Möbelmiete wurde abgewiesen, die von ihm bezweifelte Zuschläge waren – abgesehen vom Lagezuschlag – entgegen seinem Standpunkt berechtigt). Es entspricht daher der Billigkeit, ihm die Hälfte seiner Anwaltskosten (wobei die Bemessungsgrundlage allerdings nach § 37 Abs 3 lit a lit bb RATG nur 1.500 EUR beträgt) und 3/4 seiner Barauslagen (ein Kostenvorschussrest von 100 EUR wurde rücküberwiesen) abzüglich 1/4 der Barauslagen der Antragsgegnerin zuzusprechen. Im Revisionsrekursverfahren, in dem nur mehr die Berechtigung des Lagezuschlags strittig war, ist der Antragsteller zur Gänze durchgedrungen, sodass ihm die Kosten des Revisionsrekurses zur Gänze zuzusprechen waren. [31] 6. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Der Antragsteller ist als in erster und zweiter Instanz mit etwa 3/4 durchgedrungen anzusehen (sein Antrag auf Überprüfung der Möbelmiete wurde abgewiesen, die von ihm bezweifelte Zuschläge waren – abgesehen vom Lagezuschlag – entgegen seinem Standpunkt berechtigt). Es entspricht daher der Billigkeit, ihm die Hälfte seiner Anwaltskosten (wobei die Bemessungsgrundlage allerdings nach Paragraph 37, Absatz 3, Litera a, lit bb RATG nur 1.500 EUR beträgt) und 3/4 seiner Barauslagen (ein Kostenvorschussrest von 100 EUR wurde rücküberwiesen) abzüglich 1/4 der Barauslagen der Antragsgegnerin zuzusprechen. Im Revisionsrekursverfahren, in dem nur mehr die Berechtigung des Lagezuschlags strittig war, ist der Antragsteller zur Gänze durchgedrungen, sodass ihm die Kosten des Revisionsrekurses zur Gänze zuzusprechen waren.

Textnummer

E132493

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:E132493

Im RIS seit

25.08.2021

Zuletzt aktualisiert am

16.10.2023

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