

TE OGH 2014/9/26 5Ob85/14g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.09.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Dr. B***** W*****, vertreten durch Dr. Thomas Würzl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin S ***** AG, *****, vertreten durch Hule Bachmayr-Heyda Nordberg Rechtsanwälte GmbH, Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 26 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Jänner 2014, GZ 39 R 266/13a-43, mit dem über Rekurs der Antragstellerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 17. Juni 2013, GZ 48 Msch 37/09p-37, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Dr. B***** W*****, vertreten durch Dr. Thomas Würzl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin S ***** AG, *****, vertreten durch Hule Bachmayr-Heyda Nordberg Rechtsanwälte GmbH, Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 26, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. Jänner 2014, GZ 39 R 266/13a-43, mit dem über Rekurs der Antragstellerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 17. Juni 2013, GZ 48 Msch 37/09p-37, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 373,68 EUR (darin enthalten 62,28 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Mit Vertrag vom 4. 6. 1991 mietete die Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin den im Haus H*****gasse ***** gelegenen nicht ausgebauten Dachboden. Mietzweck war die Errichtung von Bestandobjekten zur Untervermietung als Wohnungen oder Büros. Das Flächenausmaß des gesamten Dachbodens betrug zum Zeitpunkt der Anmietung 495,60 m². Der vereinbarte Nettohauptmietzins belief sich vom 1. 3. 1992 bis 31. 12. 1992 12,00 ATS pro m², seit 1. 1. 1993 wertgesichert auf 25,00 ATS pro m². Im Jahr 2009 betrug er 1.210,80 EUR netto.

Die Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin baute das Dachgeschoß auf der Grundlage des Baubewilligungsbescheids

vom 20. 4. 1994 in den Jahren 1994 bis 1996 in guter Standardqualität aus, wobei vier Wohnungen errichtet wurden. Die Kosten der Ausbauarbeiten beliefen sich auf netto ca. 1.600 EUR pro m² für die Schaffung von Wohnnutzfläche und ca. 800 EUR pro m² für die Terrassenerrichtung.

Die Antragstellerin ist Untermieterin des Bestandobjekts Wohnung Top Nr 17, das im Zuge der Ausbauarbeiten neu geschaffen wurde, eine Größe von 91,7 m² hat und über eine Terrasse mit einer Fläche von 27 m² verfügt. Ihr ist auch ein Kellerabteil zugeordnet.

Vor Anmietung der Wohnung durch die Antragstellerin mit Ende März 2006 ist das Objekt neuerlich revitalisiert worden. Es wurden ein Spiegel und Scheinwerfer/Licht für die Terrasse angeschafft und eine neue Küche eingebaut. Die Kosten für die Küche wurden bis 3.500 EUR netto von der Antragsgegnerin getragen. Das angemessene monatliche Entgelt für die Inventarbereitstellung beträgt 26,59 EUR.

Der Wiederbeschaffungswert der Gesamtinvestitionen zur Brauchbarmachung des von der Antragstellerin untergemieteten Objekts betrug zum Stichtag 31. 3. 2006 netto 201.740 EUR für die Schaffung der Wohnnutzfläche und 27.000 EUR netto für die Errichtung der Terrassenfläche. Der Wert der infrastrukturellen Arbeiten wie die Liftmodernisierung und Verlängerung samt Zugang zur Wohnung, die Herstellung des Kellerabteils, des Müllraums im Erdgeschoß oder der Waschküche mit maschineller Wasch- und Trockeneinrichtung im Erdgeschoß betrug zum Stichtag anteilig 69.760 EUR. Hinzu kommen anteilige Nebenkosten für Architekt und Generalplanung, sodass sich der Wiederbeschaffungswert der von der Antragsgegnerin getätigten Investitionen zum Stichtag 31. 3. 2006 auf gesamt 343.275 EUR belief. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen technischen Nutzungsdauer von rund 70 Jahren, der im Jahre 2006 erfolgten Revitalisierung sowie der Beschattungsinstallation und eines 8%-igen Gewinnzuschlags errechnet sich ein angemessenes monatliches Entgelt für die Investitionen von 549,95 EUR.

Das Erstgericht stellte (im 2. Rechtsgang) fest, dass der gesetzlich zulässige Untermietzins für die von der Antragstellerin gemietete Wohnung zum Stichtag 31. 3. 2006 631,56 EUR und für den Zeitraum März 2008 bis März 2009 665,03 EUR betrage, jeweils netto exklusive überwältzter Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs 1 Z 2 bis 3 MRG (Punkt 1.), die zwischen der Antragsgegnerin und der Antragstellerin im Untermietvertrag vom 24./31. 3. 2006 getroffene Vereinbarung eines Untermietzinses von netto 1.089,99 EUR pro Monat im Ausmaß von 458,43 EUR unzulässig und unwirksam sei (Punkt 2.), und die Antragsgegnerin in Ansehung des von ihr seit 1. 4. 2006 der Antragstellerin vorgeschriebenen Nettountermietzinses das gesetzlich zulässige Zinsausmaß im Zeitraum April 2006 bis Februar 2008 um 458,43 EUR netto pro Monat, im Zeitraum März 2008 bis Juli 2008 um 424,96 EUR netto pro Monat und im Zeitraum August 2008 bis März 2009 um 504,96 EUR netto pro Monat überschritten habe (Punkt 3.). Das Erstgericht stellte (im 2. Rechtsgang) fest, dass der gesetzlich zulässige Untermietzins für die von der Antragstellerin gemietete Wohnung zum Stichtag 31. 3. 2006 631,56 EUR und für den Zeitraum März 2008 bis März 2009 665,03 EUR betrage, jeweils netto exklusive überwältzter Mietzinsbestandteile gemäß Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 2 bis 3 MRG (Punkt 1.), die zwischen der Antragsgegnerin und der Antragstellerin im Untermietvertrag vom 24./31. 3. 2006 getroffene Vereinbarung eines Untermietzinses von netto 1.089,99 EUR pro Monat im Ausmaß von 458,43 EUR unzulässig und unwirksam sei (Punkt 2.), und die Antragsgegnerin in Ansehung des von ihr seit 1. 4. 2006 der Antragstellerin vorgeschriebenen Nettountermietzinses das gesetzlich zulässige Zinsausmaß im Zeitraum April 2006 bis Februar 2008 um 458,43 EUR netto pro Monat, im Zeitraum März 2008 bis Juli 2008 um 424,96 EUR netto pro Monat und im Zeitraum August 2008 bis März 2009 um 504,96 EUR netto pro Monat überschritten habe (Punkt 3.).

Im Zeitpunkt der Anmietung durch die Antragsgegnerin (deren Rechtsvorgängerin) am 4. 6. 1991 habe der gesetzlich zulässige Mietzins für den Rohdachboden gemäß der Ausstattungskategorie D 0,40 EUR pro m² Nutzfläche betragen. Nachdem der Hauptmieter gemäß § 26 Abs 1 MRG nur 150 % des Mietzinses der Kategorie D „unbrauchbar“ auf den Untermieter überwälzen dürfe, seien auch die Investitionen für die Brauchbarmachung zu berücksichtigen. Die in den Feststellungen genannten Aufwendungen der Antragsgegnerin für die Brauchbarmachung des gegenständlichen Objekts samt infrastrukturellen Arbeiten und Anschaffung von Küche (anteilig), Spiegel, Scheinwerfer/Licht auf der Terrasse seien für die Antragstellerin jedenfalls von objektivem Nutzen. Unter Berücksichtigung des 50%-igen Zuschlags errechne sich ausgehend vom zulässigen Hauptmietzins ein Betrag von 55,02 EUR, dem ein angemessenes Entgelt für die Investitionen von 549,95 EUR und von 26,59 EUR für die Inventarbereitstellung hinzuzuschlagen sei. Insgesamt betrage der zulässige Untermietzins zum Stichtag 31. 3. 2006 daher wertgesichert netto 631,56 EUR. Im Zeitpunkt der Anmietung durch die Antragsgegnerin (deren Rechtsvorgängerin) am 4. 6. 1991 habe der gesetzlich zulässige Mietzins für den Rohdachboden gemäß der Ausstattungskategorie D 0,40 EUR pro m² Nutzfläche betragen.

Nachdem der Hauptmieter gemäß Paragraph 26, Absatz eins, MRG nur 150 % des Mietzinses der Kategorie D „unbrauchbar“ auf den Untermieter überwälzen dürfe, seien auch die Investitionen für die Brauchbarmachung zu berücksichtigen. Die in den Feststellungen genannten Aufwendungen der Antragsgegnerin für die Brauchbarmachung des gegenständlichen Objekts samt infrastrukturellen Arbeiten und Anschaffung von Küche (anteilig), Spiegel, Scheinwerfer/Licht auf der Terrasse seien für die Antragstellerin jedenfalls von objektivem Nutzen. Unter Berücksichtigung des 50%-igen Zuschlags errechne sich ausgehend vom zulässigen Hauptmietzins ein Betrag von 55,02 EUR, dem ein angemessenes Entgelt für die Investitionen von 549,95 EUR und von 26,59 EUR für die Inventarbereitstellung hinzuzuschlagen sei. Insgesamt betrage der zulässige Untermietzins zum Stichtag 31. 3. 2006 daher wertgesichert netto 631,56 EUR.

Mit ihrem Rekurs wendete sich die Antragstellerin gegen die Berücksichtigung der Kosten für die Brauchbarmachung des Bestandobjekts bei der Ermittlung des zulässigen Untermietzinses. Das Rekursgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts und gab dem Rechtsmittel der Antragstellerin nicht Folge. In rechtlicher Hinsicht führte es ergänzend aus, der Grundsatz, dass Investitionen des Hauptmieters, die für die Brauchbarmachung des Bestandgegenstands notwendig gewesen seien, nicht als Verbesserungen iSd § 26 MRG anzusehen seien, komme dann nicht zum Tragen, wenn der zulässig zu entrichtende Hauptmietzins für ein zum Zweck der Errichtung von Wohnungen angemietetes Bestandobjekt nach Kategorie D zu berechnen sei. Angesichts des Umstands, dass der Hauptmieter in einem solchen Fall nur 150 % des Mietzinses der Kategorie D („unbrauchbar“) auf den Untermieter überwälzen dürfe, seien selbstverständlich auch die Investitionen für die Brauchbarmachung des Mietgegenstands für den Untermieter von objektivem Nutzen. Mit ihrem Rekurs wendete sich die Antragstellerin gegen die Berücksichtigung der Kosten für die Brauchbarmachung des Bestandobjekts bei der Ermittlung des zulässigen Untermietzinses. Das Rekursgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts und gab dem Rechtsmittel der Antragstellerin nicht Folge. In rechtlicher Hinsicht führte es ergänzend aus, der Grundsatz, dass Investitionen des Hauptmieters, die für die Brauchbarmachung des Bestandgegenstands notwendig gewesen seien, nicht als Verbesserungen iSd Paragraph 26, MRG anzusehen seien, komme dann nicht zum Tragen, wenn der zulässig zu entrichtende Hauptmietzins für ein zum Zweck der Errichtung von Wohnungen angemietetes Bestandobjekt nach Kategorie D zu berechnen sei. Angesichts des Umstands, dass der Hauptmieter in einem solchen Fall nur 150 % des Mietzinses der Kategorie D („unbrauchbar“) auf den Untermieter überwälzen dürfe, seien selbstverständlich auch die Investitionen für die Brauchbarmachung des Mietgegenstands für den Untermieter von objektivem Nutzen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil es entgegen dem auf der Entscheidung 5 Ob 9/03i beruhenden Rechtssatz RIS-Justiz RS0117900 davon ausgehe, dass die vom Untervermieter getätigten Investitionen zur Errichtung einer Wohnung als Verbesserung iSd § 26 MRG anzusehen seien. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei, weil es entgegen dem auf der Entscheidung 5 Ob 9/03i beruhenden Rechtssatz RIS-Justiz RS0117900 davon ausgehe, dass die vom Untervermieter getätigten Investitionen zur Errichtung einer Wohnung als Verbesserung iSd Paragraph 26, MRG anzusehen seien.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, dass die Kosten der Brauchbarmachung bei der Ermittlung des zulässigen Untermietzinses unberücksichtigt blieben; in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Der Ausbau des Dachbodens und damit die Errichtung der von der Antragstellerin untergemieteten Wohnung erfolgte aufgrund der Baubewilligung vom 20. 4. 1994. § 1 Abs 4 Z 2 MRG in der Fassung der MRN 2001, BGBl I 2001/161, bzw in der Fassung der WRN 2006, BGBl I 2006/124, ist damit nicht anzuwenden. 1. Der Ausbau des Dachbodens und damit die Errichtung der von der Antragstellerin untergemieteten Wohnung erfolgte aufgrund der Baubewilligung vom 20. 4. 1994. Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG in der Fassung der MRN 2001, BGBl I 2001/161, bzw in der Fassung der WRN 2006, BGBl I 2006/124, ist damit nicht anzuwenden.

2. Der - für die Prüfung des Untermietzinses maßgebliche - zulässige Hauptmietzins bestimmt sich nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des Hauptmietvertrags (RIS-Justiz RS0115603; 5 Ob 128/01m SZ 74/142; 5 Ob 9/03i; 5 Ob 121/08t

wobl 2009, 186/62). Bei der Beurteilung, welche Kategorie dem Hauptmietzins zugrunde zu legen ist, haben „kategorieerhöhende“ Aufwendungen des Hauptmieters außer Betracht zu bleiben (RIS-Justiz RS0070204 [T8, T9]; RS0070288).

3.1 Hier ist nicht mehr strittig, dass der ursprünglich unausgebaut angemietete Dachboden der Kategorie D „unbrauchbar“ zuzuordnen ist, und sich die Zulässigkeit des Hauptmietzinses als Grundlage für die Ermittlung des Untermietzinses nach dieser Kategorie bestimmt. Streitpunkt ist einzig, ob die von der Antragsgegnerin (deren Rechtsvorgängerin) im Zuge des Dachbodenausbaus zum Zwecke der Neuschaffung des Unterbestandsobjekts getätigten Aufwendungen bei der Bildung des Untermietzinses angemessen zu berücksichtigen sind. Die Antragstellerin macht dazu geltend, gemäß § 26 Abs 1 Satz 2 MRG seien Aufwendungen, die ausschließlich zur Brauchbarmachung des Mietobjekts - auch wenn sie für den Untermieter von objektivem Nutzen seien - unbeachtlich, zumal der Vermieter gemäß § 1096 ABGB verpflichtet sei, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. 3.1 Hier ist nicht mehr strittig, dass der ursprünglich unausgebaut angemietete Dachboden der Kategorie D „unbrauchbar“ zuzuordnen ist, und sich die Zulässigkeit des Hauptmietzinses als Grundlage für die Ermittlung des Untermietzinses nach dieser Kategorie bestimmt. Streitpunkt ist einzig, ob die von der Antragsgegnerin (deren Rechtsvorgängerin) im Zuge des Dachbodenausbaus zum Zwecke der Neuschaffung des Unterbestandsobjekts getätigten Aufwendungen bei der Bildung des Untermietzinses angemessen zu berücksichtigen sind. Die Antragstellerin macht dazu geltend, gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Satz 2 MRG seien Aufwendungen, die ausschließlich zur Brauchbarmachung des Mietobjekts - auch wenn sie für den Untermieter von objektivem Nutzen seien - unbeachtlich, zumal der Vermieter gemäß Paragraph 1096, ABGB verpflichtet sei, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten.

3.2 Bereits nach der Rechtslage vor dem 3. WÄG BGBl 1993/800 galt,

dass sich die nach § 26 MRG (aF) vorgesehene „angemessene Gegenleistung“ des Untermieters aus dem gesamten zulässigen Mietzins des Hauptmieters und aus der Abgeltung besonderer Investitionen und Nebenleistungen nach dem Zeitwert zusammensetzte (vgl. RIS-Justiz RS0101792). In dem hier interessierenden Zusammenhang hat der Oberste Gerichtshof zuletzt in der Entscheidung 5 Ob 121/08t zu § 26 MRG idF vor dem 3. WÄG die von den Hauptmietern zu Anhebung der Kategorie von D auf C vorgenommenen Investitionen, soweit der jeweilige Untermieter von diesen Leistungen profitierte, als solche beurteilt, die bei der Ermittlung des zulässigen Untermietzinses zu berücksichtigen sind. dass sich die nach Paragraph 26, MRG (aF) vorgesehene „angemessene Gegenleistung“ des Untermieters aus dem gesamten zulässigen Mietzins des Hauptmieters und aus der Abgeltung besonderer Investitionen und Nebenleistungen nach dem Zeitwert zusammensetzte vergleiche RIS-Justiz RS0101792). In dem hier interessierenden Zusammenhang hat der Oberste Gerichtshof zuletzt in der Entscheidung 5 Ob 121/08t zu Paragraph 26, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG die von den Hauptmietern zu Anhebung der Kategorie von D auf C vorgenommenen Investitionen, soweit der jeweilige Untermieter von diesen Leistungen profitierte, als solche beurteilt, die bei der Ermittlung des zulässigen Untermietzinses zu berücksichtigen sind.

4.1 Mit dem 3. WÄG wurde die Bestimmung über den zulässigen Untermietzins einer Neuregelung unterzogen. § 26 Abs 1 MRG idF des 3. WÄG lautet auszugsweise: 4.1 Mit dem 3. WÄG wurde die Bestimmung über den zulässigen Untermietzins einer Neuregelung unterzogen. Paragraph 26, Absatz eins, MRG in der Fassung des 3. WÄG lautet auszugsweise:

„(1) Wird der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet, darf der Untermietzins, abgesehen von der Überwälzung der Mietzinsbestandteile gemäß § 15 Abs. 1 Z 2 bis 4 und der Umsatzsteuer, den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 vH übersteigen. Darüber hinaus sind jedoch bei der Bestimmung des vom Untermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses die vom Untervermieter getätigten Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. § 25 gilt für das Verhältnis zwischen Untervermieter und Untermieter sinngemäß.“ (1) Wird der Mietgegenstand zur Gänze untervermietet, darf der Untermietzins, abgesehen von der Überwälzung der Mietzinsbestandteile gemäß Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 2 bis 4 und der Umsatzsteuer, den vom Untervermieter zulässigerweise zu entrichtenden Hauptmietzins um nicht mehr als 50 vH übersteigen. Darüber hinaus sind jedoch bei der Bestimmung des vom Untermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses die vom Untervermieter getätigten

Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen, soweit sie für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. Paragraph 25, gilt für das Verhältnis zwischen Untervermieter und Untermieter sinngemäß.“

§ 26 Abs 4 MRG idF der WRN 2000 BGBl I 2000/36 lautet: Paragraph 26, Absatz 4, MRG in der Fassung der WRN 2000 BGBl I 2000/36 lautet:

„(4) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach Abs. 1 bis 3 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39) geltend zu machen. Bei befristeten Untermietverträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.“ „(4) Vereinbarungen über den Untermietzins sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Untermietzins den nach Absatz eins bis 3 zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, Paragraph 39,) geltend zu machen. Bei befristeten Untermietverträgen endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre.“

4.2 Die Norm bezweckt neben dem Schutz des Vermieters den des Untermieters (vgl5 Ob 128/01m) und ist auf alle Verträge anzuwenden, durch die eine Person in den Genuss der Untermiete eines Bestandobjektes, die darauf gemachten Verbesserungen und die darin enthaltenen Einrichtungsgegenstände gelangt. Voraussetzung ist, dass die Aufwendungen zur Verbesserung für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. Dabei kommt es nicht auf die konkrete Verwendung durch den Untermieter an. Maßgeblich ist, ob die konkreten Veränderungen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrags für den konkreten Untermieter objektiv von Nutzen sein konnten (RIS-Justiz RS0117899). 4.2 Die Norm bezweckt neben dem Schutz des Vermieters den des Untermieters vergleiche5 Ob 128/01m) und ist auf alle Verträge anzuwenden, durch die eine Person in den Genuss der Untermiete eines Bestandobjektes, die darauf gemachten Verbesserungen und die darin enthaltenen Einrichtungsgegenstände gelangt. Voraussetzung ist, dass die Aufwendungen zur Verbesserung für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. Dabei kommt es nicht auf die konkrete Verwendung durch den Untermieter an. Maßgeblich ist, ob die konkreten Veränderungen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Untermietvertrags für den konkreten Untermieter objektiv von Nutzen sein konnten (RIS-Justiz RS0117899).

4.3 Eine Verbesserungsarbeit bezweckt begrifflich, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver bewerteten zu machen, selbst wenn der gegenwärtige Zustand nicht mangelhaft erscheint (RIS-Justiz RS0069217; T. Hausmann/O. Riss in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 4 MRG Rz 8). Das Gesetz definiert in § 4 Abs 1 MRG den Begriff „nützliche Verbesserung“ und zählt dazu nach Abs 2 Z 5 die bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstands, insbesondere einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A. Auch für die durch das 3. WÄG geschaffene Rechtslage kann daher nicht zweifelhaft sein, dass Investitionen des Untervermieters zur Anhebung der Kategorien D oder C grundsätzlich als Aufwendungen zur Verbesserung bei der Ermittlung des nach § 26 Abs 1 MRG zulässigen Untermietzins zu berücksichtigen sind. 4.3 Eine Verbesserungsarbeit bezweckt begrifflich, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen positiver bewerteten zu machen, selbst wenn der gegenwärtige Zustand nicht mangelhaft erscheint (RIS-Justiz RS0069217; T. Hausmann/O. Riss in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 4, MRG Rz 8). Das Gesetz definiert in Paragraph 4, Absatz eins, MRG den Begriff „nützliche Verbesserung“ und zählt dazu nach Absatz 2, Ziffer 5, die bautechnische Umgestaltung eines Mietgegenstands, insbesondere einer Mietwohnung der Ausstattungskategorie D oder C in eine Mietwohnung der Ausstattungskategorie C, B oder A. Auch für die durch das 3. WÄG geschaffene Rechtslage kann daher nicht zweifelhaft sein, dass Investitionen des Untervermieters zur Anhebung der Kategorien D oder C grundsätzlich als Aufwendungen zur Verbesserung bei der Ermittlung des nach Paragraph 26, Absatz eins, MRG zulässigen Untermietzins zu berücksichtigen sind.

5. Die Antragstellerin stellt in ihrem Rechtsmittel nicht in Abrede, dass die von der Antragsgegnerin bzw deren Rechtsvorgängerin getätigten Aufwendungen nach dem Zweck des Untermietvertrags von objektiven Nutzen iSd § 26 Abs 1 MRG sind. Ihrer Argumentation, diese hätten unberücksichtigt zu bleiben, weil sie der Brauchbarmachung des Unterbestandobjekts gedient hätten, liegt offensichtlich die Vorstellung zugrunde, dass die zur erstmaligen Schaffung (hier:) einer Wohnung in einem zu diesem Zweck angemieteten Dachboden vom Untervermieter getätigten

Aufwendungen keine Verbesserung iSd § 26 MRG darstellten. Im Ergebnis strebt sie damit einen zulässigen Untermietzins in der Höhe von 150 % des Hauptmietzinses nach Kategorie D (gesamt daher 55,02 EUR) zuzüglich der Abgeltung für die Inventarbereitstellung an. Dazu beruft sich die Antragstellerin auf die Entscheidung 5 Ob 9/03i.5. Die Antragstellerin stellt in ihrem Rechtsmittel nicht in Abrede, dass die von der Antragsgegnerin bzw deren Rechtsvorgängerin getätigten Aufwendungen nach dem Zweck des Untermietvertrags von objektiven Nutzen iSd Paragraph 26, Absatz eins, MRG sind. Ihrer Argumentation, diese hätten unberücksichtigt zu bleiben, weil sie der Brauchbarmachung des Unterbestandsobjekts gedient hätten, liegt offensichtlich die Vorstellung zugrunde, dass die zur erstmaligen Schaffung (hier:) einer Wohnung in einem zu diesem Zweck angemieteten Dachboden vom Untervermieter getätigten Aufwendungen keine Verbesserung iSd Paragraph 26, MRG darstellten. Im Ergebnis strebt sie damit einen zulässigen Untermietzins in der Höhe von 150 % des Hauptmietzinses nach Kategorie D (gesamt daher 55,02 EUR) zuzüglich der Abgeltung für die Inventarbereitstellung an. Dazu beruft sich die Antragstellerin auf die Entscheidung 5 Ob 9/03i.

6. Nach § 1096 ABGB schuldet der Bestandgeber die Übergabe des Bestandstücks in brauchbarem Zustand. Die Brauchbarkeit der Bestandsache richtet sich nach dem Vertragszweck, sie muss eine Verwendung zulassen, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist. Der Bestandgeber ist daher grundsätzlich verpflichtet, auf eigene Kosten diesen Zustand herzustellen, widrigenfalls er in Verzug kommt. Es kann aber vereinbart werden, dass der Bestandnehmer die Sache erst auf seine Kosten brauchbar machen soll (Würth in Rummel, ABGB § 1096 Rz 4 mwN). 6. Nach Paragraph 1096, ABGB schuldet der Bestandgeber die Übergabe des Bestandstücks in brauchbarem Zustand. Die Brauchbarkeit der Bestandsache richtet sich nach dem Vertragszweck, sie muss eine Verwendung zulassen, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist. Der Bestandgeber ist daher grundsätzlich verpflichtet, auf eigene Kosten diesen Zustand herzustellen, widrigenfalls er in Verzug kommt. Es kann aber vereinbart werden, dass der Bestandnehmer die Sache erst auf seine Kosten brauchbar machen soll (Würth in Rummel, ABGB Paragraph 1096, Rz 4 mwN).

Ausstattungseinrichtungen, die der Mieter im Endergebnis auf seine eigenen Kosten schafft, haben dann bei der für die Zulässigkeit der Mietzinsbildung maßgeblichen Zustandsbeurteilung des Bestandobjekts außer Betracht zu bleiben (RIS-Justiz RS0070204 [T12]). Ein Objekt, das für Wohnzwecke weder baubehördlich gewidmete noch tatsächlich geeignet ist und nach dem Vertrag erst vom Mieter zu einer Wohnung umgebaut werden soll, ist daher in die Kategorie D einzuordnen (5 Ob 102/85

RdW 1986, 109 = MietSlg 37.331/51). Anders verhält es sich aber in dem Fall, dass der Vermieter die Herstellung des vereinbarten Zustands auf seine Kosten übernimmt, sofern dieser innerhalb der vereinbarten bzw binnen angemessener Frist auch tatsächlich geschaffen wird (siehe dazu T. Hausmann aaO § 15a Rz 3 mwN). In einem solchen Fall bleibt für die Kategorieeinstufung der nach dem Vertrag tatsächlich geschaffene Zustand maßgebend. RdW 1986, 109 = MietSlg 37.331/51). Anders verhält es sich aber in dem Fall, dass der Vermieter die Herstellung des vereinbarten Zustands auf seine Kosten übernimmt, sofern dieser innerhalb der vereinbarten bzw binnen angemessener Frist auch tatsächlich geschaffen wird (siehe dazu T. Hausmann aaO Paragraph 15 a, Rz 3 mwN). In einem solchen Fall bleibt für die Kategorieeinstufung der nach dem Vertrag tatsächlich geschaffene Zustand maßgebend.

Entscheidend ist daher der nach dem Inhalt des Vertrages vom Vermieter herzustellende und tatsächlich geschaffene Zustand der Wohnung (RIS-Justiz RS0070204).

7. Maßgebend für die Bestimmung des Untermietzinses ist die Kategorieeinstufung nach dem Hauptmietvertrag. Stellt also der Eigentümer den nach dem Hauptmietvertrag geschuldeten Zustand auf seine Kosten her, bildet dieser die Grundlage für die Ermittlung des Untermietzinses. Hingegen bleibt dem Untervermieter, der die Herstellung der Verbesserung auf seine eigenen Kosten schafft, als Ausgleich dafür, dass für die Ermittlung des zulässigen Untermietzinses die Kategorie des Hauptmietvertrags heranzuziehen ist, die Berücksichtigung dieser Kosten als Aufwendungen gemäß § 26 Abs 1 MRG. Daraus kann abgeleitet werden, dass der Untermieter nach den Intentionen des Gesetzes jedenfalls eine Gegenleistung schuldet, die den Zustand des Unterbestandsobjekts bei Vertragsabschluss widerspiegelt, in dem sie sich entweder nach der vom Eigentümer geschaffenen höheren Kategorie bemisst, oder die vom Untervermieter getragenen Aufwendungen zur Kategorieanhebung angemessen berücksichtigt. 7. Maßgebend für die Bestimmung des Untermietzinses ist die Kategorieeinstufung nach dem Hauptmietvertrag. Stellt also der Eigentümer den nach dem Hauptmietvertrag geschuldeten Zustand auf seine Kosten her, bildet dieser die Grundlage für die Ermittlung des Untermietzinses. Hingegen bleibt dem Untervermieter, der die Herstellung der Verbesserung auf

seine eigenen Kosten schafft, als Ausgleich dafür, dass für die Ermittlung des zulässigen Untermietzinses die Kategorie des Hauptmietvertrags heranzuziehen ist, die Berücksichtigung dieser Kosten als Aufwendungen gemäß Paragraph 26, Absatz eins, MRG. Daraus kann abgeleitet werden, dass der Untermieter nach den Intentionen des Gesetzes jedenfalls eine Gegenleistung schuldet, die den Zustand des Unterbestandsobjekts bei Vertragsabschluss widerspiegelt, in dem sie sich entweder nach der vom Eigentümer geschaffenen höheren Kategorie bemisst, oder die vom Untervermieter getragenen Aufwendungen zur Kategorieanhebung angemessen berücksichtigt.

8. Die Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin hat ein Objekt der Kategorie D zu dem Zweck angemietet, es auf eigene Kosten auszubauen und damit „brauchbar“ zu machen, um die dadurch neu geschaffenen Bestandsobjekte unterzuvermieten. Dabei kann nicht zweifelhaft sein, dass die mit der Brauchbarmachung verbundenen Aufwendungen zu einer Kategorieanhebung und damit zu einer Verbesserung geführt haben. Schon ausgehend von der Überlegung, dass der Untermieter jedenfalls eine Gegenleistung schuldet, die sich am Zustand des Unterbestandsobjekts bei Vertragsabschluss orientieren soll, würde es daher einen unerträglichen Wertungswiderspruch begründen, wollte man einen Hauptmieter, der in einem Dachgeschoss Wohnungen mit dem Zweck neu errichtet, diese unterzuvermieten, bei der Ermittlung des nach § 26 MRG zulässigen Untermietzinses auf die „Urkategorie“ nach dem Hauptmietvertrag verweisen, ohne seine Investitionen als Aufwendungen zur Verbesserung zu berücksichtigen. Für einen solchen Fall kann die in der Entscheidung 5 Ob 9/03i mit Bezug auf ein zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hauptmietvertrags bereits existentes Objekt getätigte Aussage, 8. Die Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin hat ein Objekt der Kategorie D zu dem Zweck angemietet, es auf eigene Kosten auszubauen und damit „brauchbar“ zu machen, um die dadurch neu geschaffenen Bestandsobjekte unterzuvermieten. Dabei kann nicht zweifelhaft sein, dass die mit der Brauchbarmachung verbundenen Aufwendungen zu einer Kategorieanhebung und damit zu einer Verbesserung geführt haben. Schon ausgehend von der Überlegung, dass der Untermieter jedenfalls eine Gegenleistung schuldet, die sich am Zustand des Unterbestandsobjekts bei Vertragsabschluss orientieren soll, würde es daher einen unerträglichen Wertungswiderspruch begründen, wollte man einen Hauptmieter, der in einem Dachgeschoss Wohnungen mit dem Zweck neu errichtet, diese unterzuvermieten, bei der Ermittlung des nach Paragraph 26, MRG zulässigen Untermietzinses auf die „Urkategorie“ nach dem Hauptmietvertrag verweisen, ohne seine Investitionen als Aufwendungen zur Verbesserung zu berücksichtigen. Für einen solchen Fall kann die in der Entscheidung 5 Ob 9/03i mit Bezug auf ein zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hauptmietvertrags bereits existentes Objekt getätigte Aussage,

dass für die Brauchbarmachung des Bestandgegenstandes notwendige Investitionen nicht als Verbesserungen iSd § 26 MRG anzusehen seien, nicht aufrecht erhalten werden (vgl. auch Vonkilch in Hausmann/Vonkilch aaO § 26 Rz 7). dass für die Brauchbarmachung des Bestandgegenstandes notwendige Investitionen nicht als Verbesserungen iSd Paragraph 26, MRG anzusehen seien, nicht aufrecht erhalten werden vergleiche auch Vonkilch in Hausmann/Vonkilch aaO Paragraph 26, Rz 7).

9. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die vom Hauptmieter zur Schaffung von - hier in einem Dachgeschoß gelegenen - Bestandsobjekte getätigten Investitionen bei der Bestimmung des vom Untermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses gemäß § 26 Abs 1 MRG als Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen sind, sofern sie, was in einem solchen Fall auch gar nicht strittig sein kann, für den Untermieter von objektivem Nutzen sind. 9. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die vom Hauptmieter zur Schaffung von - hier in einem Dachgeschoß gelegenen - Bestandsobjekte getätigten Investitionen bei der Bestimmung des vom Untermieter zulässigerweise zu entrichtenden Mietzinses gemäß Paragraph 26, Absatz eins, MRG als Aufwendungen zur Verbesserung des Mietgegenstandes angemessen zu berücksichtigen sind, sofern sie, was in einem solchen Fall auch gar nicht strittig sein kann, für den Untermieter von objektivem Nutzen sind.

8. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. 8. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E108869

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00085.14G.0926.000

Im RIS seit

04.11.2014

Zuletzt aktualisiert am

23.02.2016

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